

PROAKTIV

Gjennomgående 4-roms toppleilighet like ved Oasen & Bybanen

Tre soverom, balkong på begge
sider og gode solforhold

HJALMAR BRANTINGS VEI 117





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

Gjennomgående 4-roms toppleilighet med to balkonger og gode solforhold. Moderne og fint - rett ved Oasen og Bybanen!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 22, bnr. 4, andelsnr. 135, org.nummer 952948768 i Vestre Sælemyr Borettslag

Prisantydning: 4.900.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 23.703,-

Totalpris: 4.942.499,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 4/3

BRA: 96 m²

BRA-i: 92 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Leiligheten disponerer to faste parkeringstillatelser på borettslagets store parkeringsplass. I tillegg er det mulig å ha inntil to aktive gjesteparkeringer samtidig.

Tomt: 58024.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.051,-

Felleskostnader inkl.: Varmtvann, renhold, tv og internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld.

Energimerke: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	48
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
50	60	62	68
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
92	95	122	127
Energiattest	Vedtekter & husordensregler	Basiskart	Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

Usedvanlig profesjonelt håndtert fra A til Å

Har bare godt å si om både firmaet og megleren. Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.

Veldig profesjonell og rett på sak. Vi følte oss trygg og ivaretatt fra boligen ble annonsert til overlevering

Jeg ble meget godt i varetatt og god informasjonsflyt. Dette gav trygghet og åpenhet. Jeg har aldri solgt eiendom, jeg fikk senket skuldrene og alt av stress og uro ble borte i den gode kommunikasjonen jeg hadde med megler.

Jeg opplever at Proaktiv skreddersyr markedsstrategi for hver eiendom, og følger opp alle de ser har interesse for den.

Megler fikk raskt forståelse for mine ønsker og leverte 100%. God støtte og informasjon underveis frem til overlevering av bolig. Var alltid tilgjengelig når det trengtes og svarte kjapt på spørsmål som dukket opp underveis. TAKK!

Høy faglig kompetanse og tilgjengelig. Veldig fornøyd med jobben som ble gjort i forkant, under og etter salg.

Veldig fornøyd med hele prosessen. Megleren var tilgjengelig, god på kommunikasjon før og etter visninger, og gjennomførte prosessen på en ryddig, og fin måte.

Ryddig og god oppfølging

Vi opplevde at megler var dedikert til oppgaven og gjorde en god jobb for oss

Det var godt for meg som kjøper å kjenne at megleren var profesjonell og ivaretok meg også.

Opplevde kjøpet som en veldig ryddig prosess. Eiendomsmegler opptrådte svært profesjonelt og tilbød en service utover det vi forventet oss

Som jeg har kommentert tidligere : kvalitet i alle ledd

Hele prosessen fra start til slutt gikk knirkefritt, og hun var svært behjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!

”

"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."

Proaktiv Eiendomsmegling



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 91 65 60 22
E-post: amalie@proaktiv.no

Sondre Fostervold
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 48 08 13 54
E-post: sf@proaktiv.no

EN NY HVERDAG

Gjennomgående 4-roms toppleilighet med to balkonger og gode solforhold. Rett ved Oasen og Bybanen!

I hjertet av Fyllingsdalen, med Oasen på andre siden av gaten, ligger Hjalmar Brantings vei 117. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket i et etablert borettslag med store grøntarealer og god avstand mellom blokkene. Det meste du trenger i hverdagen finnes like i nærheten, enten det er butikker, kaféer, dagligvarer eller andre servicetilbud. For barnefamilien er hverdagen enkel, med skole og flere barnehager i gangavstand. Etter skole- og arbeidstid er veien kort videre til stadion, mens Kanadaskogen og flotte turmuligheter ligger klare når frisk luft frister. Terminalen ligger kun 3 minutters gange unna, med Bybanen mot Haukeland og sentrum og gode bussforbindelser til øvrige bydeler.

Helt øverst i bygget ligger en lys og gjennomgående 4-romsleilighet på 92 m². Her får du tre gode soverom, eget vaskerom og et romslig oppholdsareal på 39 m², med god plass til familie og venner. Kjøkkenet fra Kvik og det helflisede badet ble pusset opp i 2017. Lyse laminatgulv, duse fargetoner og godt med dagslys fra begge sider gir leiligheten et pent og moderne uttrykk. På hver sin side av leiligheten finner du to balkonger, én mot øst og én mot vest, som gir fine, solrike, uteplasser til ulike tider av dagen.

Eiendomsmeglerfullmektig
Amalie Aimée Thorkildsen

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

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

Proaktiv Småstrandgaten

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

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



FYLLINGSDALEN

Kommune: 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

Drømmer du om en leilighet i et hyggelig og etablert område? Vil du ha en praktisk og behagelig hverdag med nærhet til det du både ønsker og trenger? I Hjalmar Brantings vei 117 får du alt dette! Her bor du sentralt i Fyllingsdalen, med Oasen like over gaten, svært gode kollektivforbindelser og flotte turområder i nærheten. En beliggenhet som gjør det enkelt å få hverdagen til å gå opp, og samtidig gir deg mye å fylle fritiden med.

Leiligheten har en meget god beliggenhet i populære Vestre Sælemyr Borettslag i Fyllingsdalen. Her flytter du inn i et rolig og veldrevet borettslag med hyggelige naboer og flotte grønne lunger mellom blokkene. Borettslaget består av 361 leiligheter fordelt på 7 lavblokker. Mellom bebyggelsen er det opparbeidet store gressletter og avstanden mellom de ulike byggene er god. Her finner du flotte gangveier, sittegrupper, lekeplass og ulik beplantning som vitner om at borettslaget driftes godt.



OFFENTLIG TRANSPORT

Fyllingsdalen terminal Linje 2	3 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 7 km
Bergen Flesland	15 min

DAGLIGVARE

Kiwi Oasen	3 min
Meny Oasen Bergen	7 min

VARER/TJENESTER

Oasen	6 min
Boots apotek Oasen	6 min

SPORT

Lyshovden ballbinge Ballspill	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	4 min 0.4 km
MOVA Ortuflaten	6 min
Sprek & Blid Sissel's	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oasen Senter	4 min
Fyllingsdalen Kroatjønneveien	12 min



Med nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen, legger dette til rette for en enkel og effektiv hverdag, samtidig som helgene blir mer avslappende. Kjeder du deg, eller ønsker du bare å oppsøke folkeliv? Er lysten på en varm kopp kaffe til stede, eller fant du ut at garderoben må fornyes? Like over gaten finner du Oasen Storsenter med nærmere 60 butikker, kafeer og spisesteder. Her finner du også KIWI og MENY med et bredt utvalg av dagligvarer, hvor sistnevnte har

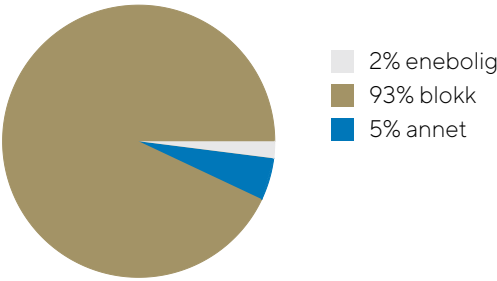
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

ferskvaredisk, i tillegg til Vinmonopolet. Helsemessig finner du også legesenter, tannlege, hudpleie og andre nyttige servicetilbud.

For barnefamilien er hverdagslogistikken enkel, med både barnehager, skoler og fritidsaktiviteter like i nærheten. De minste kan leveres i Lekeklossen Vestre barnehage i nabogaten, mens Minken og Lyshovden barnehage også er gode alternativer. Skoleveien går langs gangvei til Lyshovden oppveksttun for 1.- 7. trinn, som er rundt ti minutter hjemmefra. Når ungdomsskolen kaller, er det Ortun som ligger nærmest. Et par minutters gange fra inngangsdøren ligger Fyllingsdalen stadion, med kunstgressbane, friidrettsbane og sandvolleyballbane. Her er det rom for både løpeturer, volleyball og aktive ettermiddager med ball i beina, og på kunstgresset kan både kommende (og fallende) stjerner få utløp for dribleraidene sine.

Kommunikasjonsmulighetene er svært gode, slik at du enkelt kan la bilen stå. Fra boligen er det kun tre minutters gange til Fyllingsdalen terminal, som er et sentralt knutepunkt for både buss og bybane. Herfra har du et bredt kollektivtilbud med hele 12 busslinjer, i tillegg til hyppige avganger med Bybanen mot blant annet Kronstad, Haukeland og Bergen sentrum.

BOLIGMASSE



For den sykkelglade er den nye gang- og sykkel tunnelen langs bybanetraseen et svært godt alternativ, hvor du kan sykle direkte fra Fyllingsdalen mot sentrum på en effektiv og tilnærmet bilfri trasé. Velg det som passer best i en hektisk hverdag.

Når behovet for litt frisk luft melder seg, er det heller ikke langt til fine turmuligheter. Kanadaskogen byr på et stort nettverk av stier og turveier, med Tennebekktjørna som et naturlig mål for både søndagsturen og løpeturen. For den som ønsker litt mer motbakke, kan turen legges opp mot Løvstakken, hvor belønningen venter i form av flott utsikt over byen og områdene rundt. Ortuvannet ligger også like i nærheten og passer perfekt for en roligere rusletur.

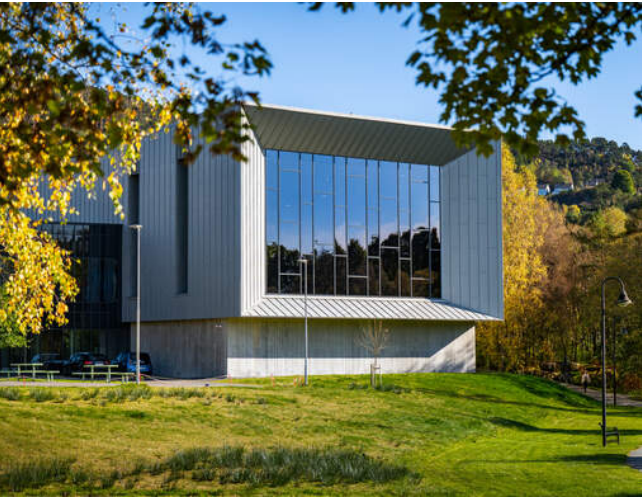
Her er det rett og slett lett å trives - både i en travel hverdag og når tempoet senkes i helgene.

SKOLER

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	5 min 0.5 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	18 min 1.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	4 min 0.4 km

BARNEHAGER

Lekeklossen Vestre barnehage (0-6 år) 28 barn	4 min 0.4 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.6 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 ... 88 barn	9 min 0.8 km



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Fyllingsdalen hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse.

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

Livet i Fyllingsdalen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne.
I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som
interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Therese & Jonas

Når kjøpte dere eiendommen?
September 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?
Vi ønsket en leilighet som var sentral, med god størrelse og flere soverom. Vi endte dermed opp i Fyllingsdalen og det er vi veldig glade for.

Hvorfor skal du flytte/selge?
Vi har kjøpt oss enebolig i Grimstad og skal flytte sørover. Etter vi nylig har fått barn nummer to var det riktig for oss å flytte nærmere familie og få en hage.

Hva har blitt gjort med boligen/eiendommen etter at du flyttet inn?
Det første vi gjorde da vi overtok leiligheten, var å legge nye gulv og male overflatene. Vi ønsket å sette vårt eget preg på leiligheten og valgte blant annet duse fargetoner, med noen litt mer markerte fargevalg i enkelte rom. Vi har også pusset opp vaskerommet, hvor vi blant annet har malt veggene, skiftet benkeplate og montert skap på veggene for å få bedre oppbevaringsplass. I tillegg har vi gjort mindre oppgraderinger underveis for å tilpasse leiligheten til oss og hverdagen vår.



Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Det vi har likt aller best med leiligheten er beliggenheten og nærheten til det meste. Vi kommer til å savne planløsningen, og hvor mye lys som kommer inn i leiligheten de dagene det er fint vær. Som småbarnsforeldre kommer vi også til å savne å ha et eget vaskerom.

Hva har du likt best med området?
Det vi har likt aller best med området er hvor enkelt det er å komme seg rundt. Bybanen er et steinkast unna og Oasen er nærmeste nabo, så det meste vi trenger i hverdagen finnes like i nærheten. Sykkeltunnelen har også vært et stort pluss og har gjort sentrum svært tilgjengelig på sykkel. Samtidig er det mange fine turmuligheter og badeplasser i området som vi kan komme oss til uten bil. Vi synes kombinasjonen av det sentrale og nærheten til naturen har vært veldig fin.

Er det noe du ikke er fornøyd med?
Det er svært lite vi ikke er fornøyd med. Vi skulle alltid ønske at Bergen bød på noen flere solskinnsdager, slik at vi kunne fått enda mer glede av de to balkongene våre.

Vinter - vår – sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området.
Om vinteren er det deilig å ha en lun og hyggelig leilighet å komme hjem til, mens våren og sommeren virkelig viser hvor grønt og fint området er. Da er det også ekstra hyggelig å kunne bruke balkongene. På høsten kommer de fine fargene frem, og nærområdet byr på gode muligheter for turer året rundt. Vi synes rett og slett leiligheten og området fungerer veldig godt gjennom alle årstidene.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord
Sentral, romslig og rolig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL HJALMAR BRANTINGS VEI 117

Vi starter utendørs – boligen har balkong på begge sider
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Leiligheten disponerer to faste parkeringstillatelser på borettslagets store parkeringsplass, i tillegg til mulighet for to aktive gjesteparkeringer samtidig. For gjesteparkering gjelder inntil 80 timer per registreringsnummer per måned. Borettslaget har også 325 garasjeplasser fordelt på fire fellesgarasjer, som tildeles etter søknad og ansiennitet. Parkeringen administreres gjennom UNUM fra VestPark. Det er felles ladestasjoner utendørs og mulighet for lading på garasjeplass. Ny andelseier må kontakte styret for tilgang til parkeringsløsningen.

Beskrivelse av tomt

58 024,30 m². Borettslaget har en romslig felles tomt på ca. 62 507 m², med store grøntarealer og god avstand mellom bebyggelsen. Uteområdene er pent opparbeidet med plen, lekeplass, beplantning og bed. Interne gangveier binder området sammen, og det er også opparbeidet veier og parkeringsarealer på borettslagets eiendom.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Vinduer fra 1996. Borettslaget har i 2026 innhentet tilbud på nye vinduer. Merk: Det er foretatt stikktaking i et utvalg av vinduene; øvrige vinduer er kun kontrollert visuelt. Begynnende råte kan være vanskelig å avdekke uten stikktaking, og det er derfor risiko for skjult råte i vinduer som ikke er stikktatt. Risikoen er størst for eldre vinduer i værutsatte fasader. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år.

Ytterdører

Finé entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Kikkeshull og porttelefon. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20-40 år.

Balkongdører

Balkongdører med isolerglass i malte trekarmner. Balkongdør mot vest fra 1996. Balkongdør mot øst fra 2009. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Dør mot vest tar noe i karm og bør justeres. Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20-40 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Balkong på 7,8 m² mot vest med utgang fra stue/kjøkken, og balkong på 6,0 m² mot øst med utgang fra soverom 2. Balkongene er oppført i betongkonstruksjoner. Balkong mot vest har gulv av trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i stål med liggende bord. Balkong mot øst har gulv av terrassefliser og rekkverk i stål med platekledning. Eldre terrassebord er ofte svakere dimensjonert enn det som er vanlig i dag, og noe svikt i dekket kan forekomme. Det ble registrert noe svikt ved gange på balkong mot vest. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,95 meter. Vurdering av avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskafer. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

INNSENDIG

Overflater: TG 2

Overflater ble visuelt kontrollert. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarng. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten. Vurdering av avvik: Det er registrert et vertikalt riss i veggflaten under vindu på soverom 1. Risset går fra vindushjørnet og ned mot gulv. Årsaken til risset er ikke kjent. Konsekvens/tiltak: Risset bør overvåkes. Ved endring eller økning i rissvidde bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: TG 2

Etasjeskillere av betong. Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og i gang. Det ble målt i overkant av 30 mm nivåforskjell i stue/kjøkken. Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme. Vurdering av avvik: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Konsekvens/tiltak: Skjeve gulv kan gi ulemper ved møblering og montering av innredning, og dører kan gå tregt. Utbedring er normalt ikke lønnsomt isolert sett, men oppretting av gulv kan vurderes ved fremtidig oppussing.

Radon

Boligen ligger i 4. etasje over bakkenivå. Radonmåling er ikke påkrevd for boliger med denne plasseringen. Radon tilføres inneluften fra grunnen under bygget, og boliger fra og med tredje etasje over terreng har erfaringsmessig lave verdier.

Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører. Merk: Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20-30 år.

VÅTROM

Vaskerom

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Inneholder: Innredning med benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Plastsluk og mekanisk avtrekk. Vaskerom av eldre årgang. Oppgraderinger: Vegger ble malt, benkeplate byttet og veggskap montert i 2024. Utført av eier.

Overflater, vegger og himling

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

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.



Overfalter gulv: TG 3

Det ble målt negativ nivåforskjell på 5 mm fra topp slukrist til topp belegget ved dørterskel. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold på gulvet som gjør at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men renner ut av våtrommet. Konsekvens/tiltak: Ved lekkasje fra installasjoner eller tett sluk er det høy risiko for at vann renner ut i tilstøtende rom og gir fuktskader utenfor våtrommet. Ombygging av gulvet må påregnes, slik at lekkasjevann ledes kontrollert til sluk. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vanntett sjikt, membran og sluk

Plastsluk med malt belegg. Sluk og belegg fra byggeår. Vurdering av avvik: Våtrommet har eldre våtromsløsninger som er etablert før år 2000. Belegget har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak Belegget har passert forventet levetid, og tettheten kan ikke lenger legges til grunn. Det er derfor økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannsøl, og skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen. Utskifting av belegget må påregnes, og vil være naturlig å gjennomføre ved oppgradering av rommet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning: TG 2

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Blandebatteri er ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens/tiltak: Blandebatteriet bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer.

Ventilasjon: TG 2

Mekanisk avtrekk. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelige av bygningsmessige årsaker. Vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot betong/skillekonstruksjoner. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade). Merk at det ikke ble registrert indikasjoner på fukt ved kontroll med fuktindikator.

BAD Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med laminerte fronter, benkeplate i kompaktlaminat og toppmontert vask i porselen med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og mekanisk avtrekk. Badet ble pusset opp i 2017.

Overflater, vegger og himling

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

Overflater gulv: TG 2

Det ble målt 55 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Vurdering av avvik: Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke tilstanden på flisene med bom, og vurdere utbedring dersom det oppstår ytterligere skade eller løsner fliser. Risikoen ved bom i fliser er at de kan løsne over tid, noe som kan føre til behov for reparasjon eller utskifting.

Vanntett sjikt, membran og sluk:

Plastsluk med klemring. Smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr og innredning: TG 2

Vurdering av avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygget sisterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Konsekvens/tiltak: Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Veggen mot tilstøtende rom er en massiv plankvegg i heltre, og risikoen for å punktere tettesjiktet vurderes som for høy. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen bak våtsonen er ikke undersøkt ved hulltaking, og skjult fuktskade der kan ikke utelukkes. Merk at det ikke ble registrert indikasjoner på fukt ved kontroll med fuktindikator.

KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette, hvite fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Hvitevarer fra Electrolux fra 2017. Induksjonstopp fra 2026. Vegghengt ventilator fra Electrolux. Kjøkkeninnredning fra 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Det ble ikke registrert lekkasjestopper.

Avtrekk: TG 2

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Det er etter all sannsynlighet ikke tillatt å føre ventilasjonen ut av bygget. Løsningen fungerer ved normal bruk, men filter må rengjøres jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger: TG 2
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) samt kobber. Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Vurdering av avvik: I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje. Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Rørkurser i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

Innvendige avløpsrør: TG 2

Avløpsrør av plast. Eldre sluk på vaskerom. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Vurdering av avvik: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vurdering gjelder for avløp på vaskerom. Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornyng bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Ventilasjon: TG 2

Mekanisk avtrekk i leiligheten tilknyttet sentralanlegg. Avtrekk fra bad og vaskerom. Tilluft via luftespalter i vindu. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri. Vurdering av avvik: Manglende tilluft på soverom 1, samt begrenset tilluft i stue/kjøkken. Konsekvens/tiltak: Redusert luftutskifting kan gi økt fuktbelastning og dårligere inneklima. Valg av tiltak avhenger av borettslagets planer for vindusutskifting og eventuell balansert ventilasjon, og må avklares med borettslaget.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i fellesgang og har automatsikringer/jordfeilautomater. Automatisk strømmåler med fjernavlesning ble montert i 2017. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 32A, én kurs på 25A, én kurs på 16A og fem kurser på 10A. Boligen har elektrisk oppvarming, varmekabler på bad samt vanlig belysning og spotter i deler av boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn av det elektriske anlegget de senere år, og samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Takstmann opplyser at anleggets tilstand og forskriftsmessighet derfor ikke kan verifiseres, og anbefaler en utvidet kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Takstmannens kontroll er forenklet og begrenset.

Branntekniske forhold

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparater. Forskrift om brannforebygging stiller krav om at boliger skal ha røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i form av brannslange eller håndslukker. Det er ikke fremlagt brannteknisk prosjektering for bygget. Branntekniske forhold i fellesarealer er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten, og det kan ikke utelukkes at bygget avviker fra dagens krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Fellesanlegg for brannsikring forutsettes å inngå i borettslagets drift- og vedlikeholdsansvar.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskade. Dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft, og det foreligger derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Onsdag, 23. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i september 2022 og har selv bebodd boligen siden overtakelsen. I 2024 ble veggene på vaskerommet malt, benkeplaten skiftet og veggskap montert. Arbeidet ble utført av selger selv. Selger opplyser videre om en sprekk i veggen under vinduet på et av soverommene. Sprekken har vært der siden innflytting, har ikke endret seg og er ikke forsøkt utbedret. Det er planlagt rehabilitering av fasadene i borettslaget, noe som vil medføre endringer i felleskostnader og fellesgjeld. Omfanget av en eventuell økning er foreløpig usikkert, og rehabiliteringen var på tidspunktet for utfylling av egenerklæringen ikke vedtatt av generalforsamlingen. Selger kjenner for øvrig ikke til andre feil eller forhold av vesentlig betydning utover det som fremgår av egenerklæringen.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje, som er byggets toppetasje, og inneholder entré/gang, stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad og vaskerom. Leiligheten har i tillegg to balkonger og disponerer to boder i kjeller.

Modernisering og påkostninger

Midten av 1990-tallet: Fasadene ble renovert i regi av borettslaget.

1996: Vinduer og balkongdør mot vest ble skiftet.

1997: Leiligheten ble utvidet med tilbygg for spisetuedel.

2009: Balkongdør mot øst ble skiftet.

2010/2011: Fasaden mot øst fikk ny ytterkledning i regi av borettslaget.

2017: Badet ble pusset opp.

2017: Kjøkkenet ble oppgradert med ny kjøkkeninnredning fra Kvik og integrerte hvitevarer fra Electrolux.

2017: Automatisk strømmåler med fjernavlesning ble montert.

2022: Nye laminatgulv og malte overflater i leiligheten.

2024: Vaskerommet ble oppgradert med malte vegger, ny benkeplate og veggskap.

2026: Ny induksjonstopp på kjøkkenet.

2026: Gangen ble malt i forbindelse med salget.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, med elektriske varmekabler på badet. Varmtvann leveres fra fellesanlegg og er inkludert i felleskostnadene.

Standard

Leiligheten ligger fint til i byggets toppetasje og har en gjennomgående og svært oversiktlig planløsning. Entréen ligger sentralt i boligen og forgrener rommene fint utover de 92 kvadratmeterne. De sosiale rommene er samlet i den ene enden, mens de tre soverommene og badet ligger mer tilbaketrukket i den andre. Leiligheten har en gjennomført stil med duse og behagelige fargetoner, kombinert med lyse laminatgulv og godt med naturlig lys fra begge sider.

Idet du åpner døren og trer inn, blir du møtt av en lys og innbydende entré, som ble malt i 2026. Her finner du flere knaggrekker og skyvedørsgarderobe med speilfronter for å holde sko og yttertøy pent organisert. Like ved inngangsdøren ligger vaskerommet, praktisk plassert slik at vått yttertøy, treningstøy eller dagens klesvask kan tas hånd om før du beveger deg videre inn i leiligheten.

Videre åpner leiligheten seg opp mot stuen og kjøkkenet, som sammen danner boligens naturlige samlingspunkt. Oppholdsrommet måler totalt 39 kvadratmeter og har en fin utforming med god plass til en større sofagruppe med tilhørende møblement. Selv om stue, kjøkken og spiseplass ligger i åpen forbindelse, har hver del fått sin naturlige plass i rommet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte balkongen. På varme dager kan døren åpnes og uteplassen bli en forlengelse av stuen. På motsatt side av leiligheten har du også en østvendt balkong, slik at du kan følge solen gjennom dagen.





Kjøkkenet ligger litt tilbaketrukket fra stuen, med innredning fra Kvik fordelt på to vegger. Hvite, slette fronter er kombinert med mørk benkeplate i laminat og gir kjøkkenet et pent og moderne uttrykk. Overskapene er ført helt opp til taket, noe som utnytter plassen godt og gir ekstra oppbevaring, samtidig som du slipper den velkjente støvsamleren på toppen av kjøkkenskapene. Her er det integrert hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Over koketoppen er det ventilator fra Electrolux med kullfilter.

Spiseplassen ligger fint plassert ved de store vindusflatene mot borettslagets fellesområder. Her er det god plass til seks rundt bordet, uten at det går på bekostning av stuearealet, og mulighet for å dekke opp til enda flere når venner og familie kommer på besøk.

Badet ble pusset opp i 2017 og er helfliset med store, lyse fliser på veggene og mørke fliser på gulvet. Dusjsonen er fremhevet med mørke mosaikkfliser på gulvet og som et dekorativt felt på veggen. Rommet er innredet med baderoms møbel med god oppbevaringsplass, mørk benkeplate og toppmontert servant i porselen. Over servanten er det et stort speil med integrert belysning, som sammen med spottene i taket gir godt med lys. Varmekabler i gulvet sørger for en behagelig temperatur. Videre er det vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare glassdører, takdusj og hånddusj. Varmtvann leveres fra fellesanlegg og er inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten har tre gode soverom på henholdsvis 12,2 m², 10,7 m² og 9,8 m². Her har dagens familie på fire innredet to av rommene som soverom, mens det tredje brukes som en kombinasjon av gjesterom og hjemmekontor. Med tre gode rom er mulighetene mange, enten behovet er flere barnerom, eget kontor, gjesterom eller kanskje et hobbyrom. Hovedsoverommet har utgang til leilighetens østvendte balkong på ca. 6 m². Her kan dagen gjerne starte i morgenkåpen med kaffekoppen i hånden, mens morgensolen titter frem på denne siden av bygget.

Her får du en leilighet som allerede har mye på plass, samtidig som borettslagets planlagte rehabilitering vil tilføre flere kvaliteter i tiden fremover. Nye vinduer og balkongdører, oppgraderte balkonger og balansert ventilasjon er blant tiltakene som vil bidra til å løfte både leiligheten og bygningsmassen ytterligere.

Hvitevarer

Hvitevarene er fra Electrolux og fra 2017, med unntak av induksjonstoppen som er fra 2026. Følgende hvitevarer følger med leiligheten:

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

LEILIGHETENS
SAMLINGSPUNKT

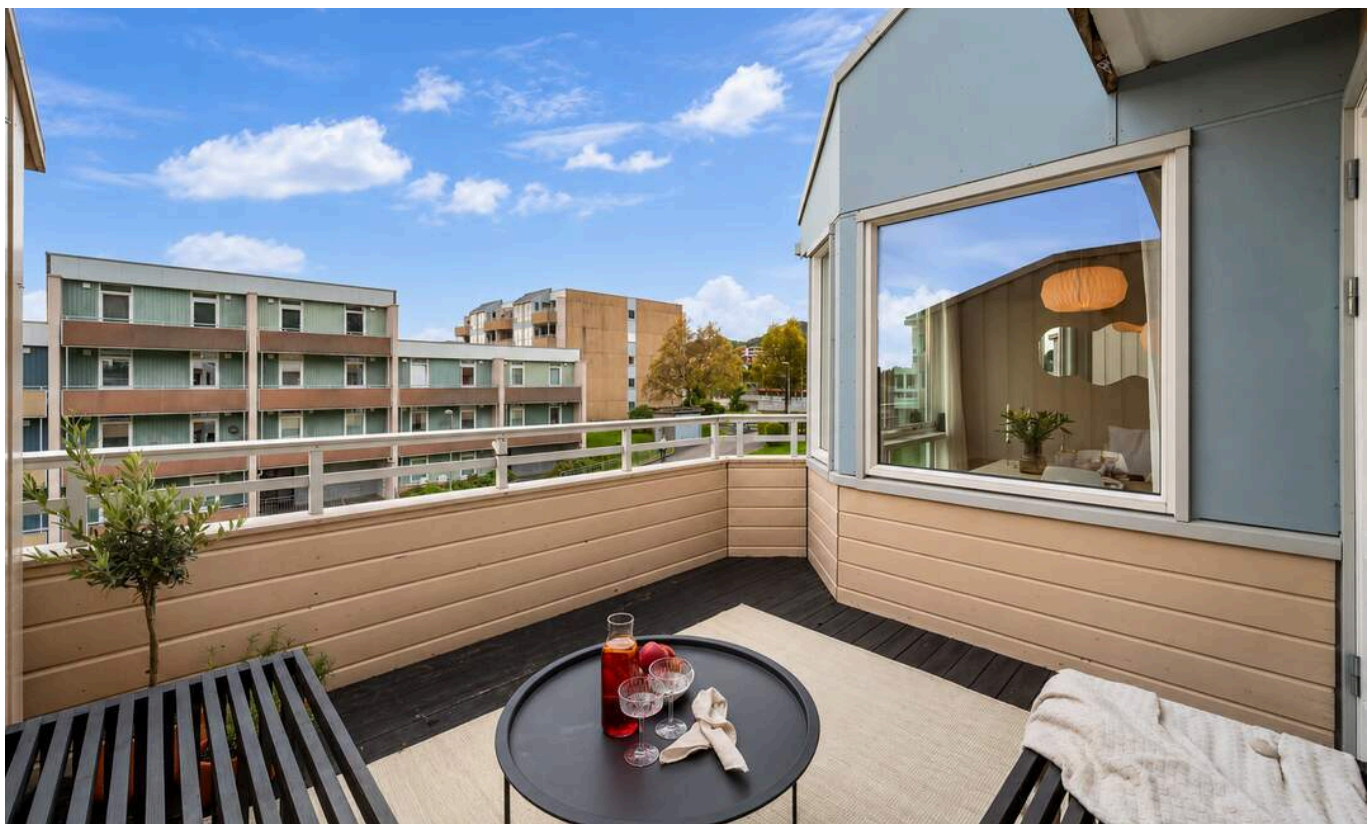






TO BALKONGER

Leiligheten har balkong på begge sider. På den vestvendte balkongen kan ettermiddags- og kveldssolen nytes helt til ca. kl. 22 midtsommers, ifølge selger.



VESTVENDT BALKONG
PÅ CA 8 M²



PLASS TIL FLERE
RUNDT BORDET





GODT UTNYTTET KJØKKEN

Hvite, slette fronter møter en mørk benkeplate i laminat. Overskapene er ført helt til taket og gir godt med oppbevaring. Integrerte hvitevarer sørger for et rent og helhetlig uttrykk.



PENT KVIK-KJØKKEN
FRA 2017



PLASS TIL FLERE

Spiseplassen ligger fint mellom stuen og kjøkkenet, med god plass til seks rundt bordet, og enda noen til når venner og familie kommer på besøk.



HVEM BLIR DINE
FØRSTE GJESTER?



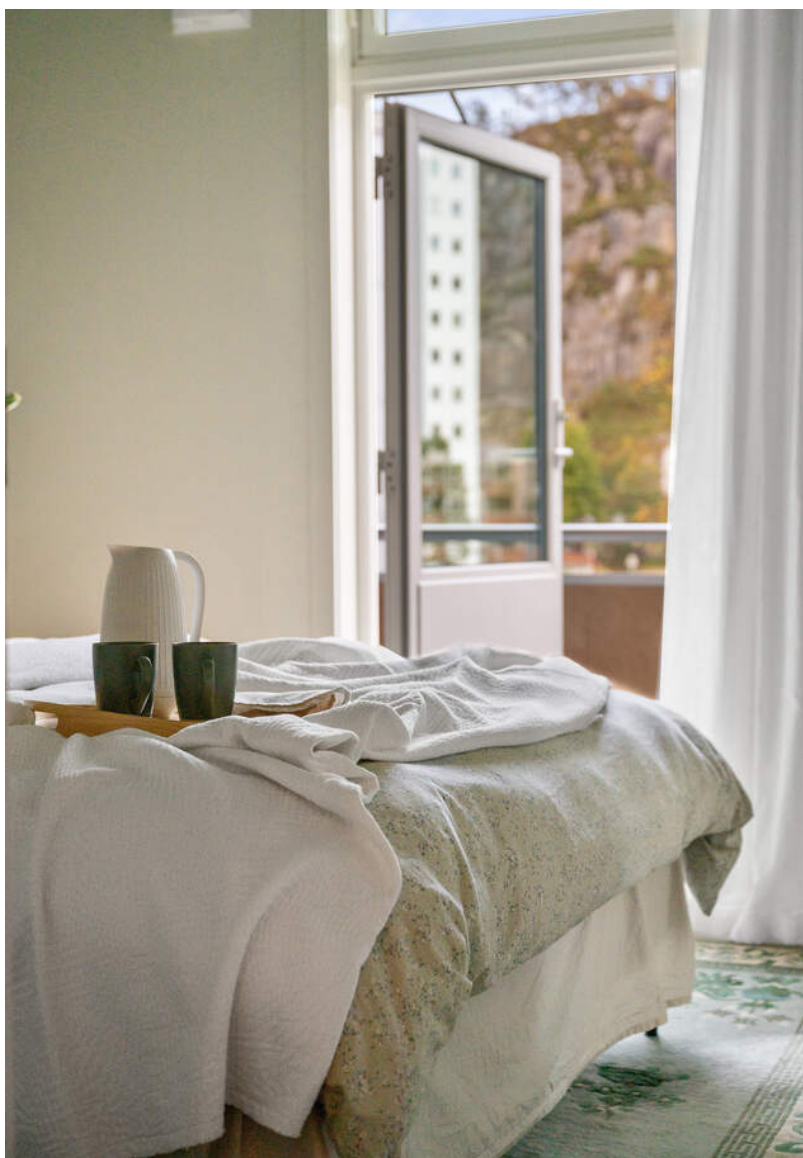
LYST & MODERNE

Etter overtakelsen i 2022 ble det lagt nye, lyse laminatgulv og overflatene malt i duse fargetoner. Det gir stuen et lyst og moderne uttrykk, med en nøytral base som er enkel å innrede.



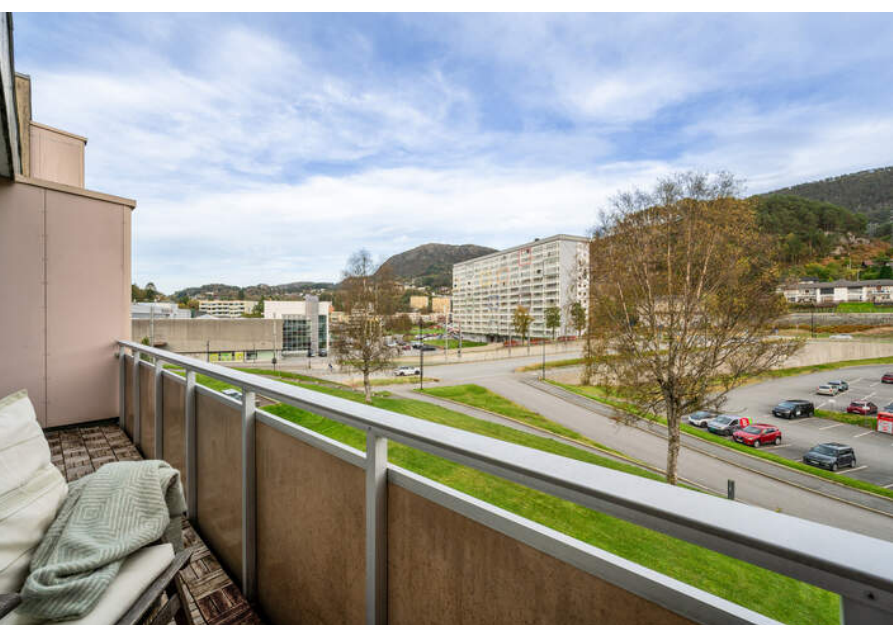
GRØNNE DETALJER PÅ
HOVEDSOVEROMMET





HOVEDSOVEROM MED UTGANG TIL BALKONG

Hovedsoverommet har utgang til leilighetens østvendte balkong på ca. 6 m². Her kan dagen gjerne starte i morgenkåpen med kaffekoppen i hånden, mens morgensolen titter frem på denne siden av bygget.



HVEM SITT ROM BLIR DETTE?

Leiligheten har tre gode soverom på henholdsvis 12,2 m², 10,7 m² og 9,8 m². Med tre gode rom er mulighetene mange, enten behovet er flere barnerom, eget kontor, gjesterom eller kanskje et hobbyrom.





ET ROM MED FLERE MULIGHETER

Det tredje soverommet er innredet som en kombinasjon av gjesterom og hjemmekontor, med god plass til begge deler. Kontorpulten blir stående og følger med leiligheten.



PENT & MODERNE

Badet er innredet med baderømsmøbel med toppmontert servant, stort speil med belysning, vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare glassdører og takdusj. Varmekabler i gulvet sørger for varme under føttene.



BAD FRA 2017

Badet ble pusset opp i 2017 og er helfliset med store, lyse fliser og mørkt gulv. Mosaikkflisene i dusjsonen gir en fin kontrast til de lyse flatene.



EGET VASKEROM

Det separate vaskerommet gjør hverdagen litt enklere, med plass til vaskemaskin og tørketrommel, benkeplass og oppbevaring. Veggene ble malt, benkeplaten skiftet og veggskap montert i 2024.



Leiligheten disponerer to boder i kjelleren, én på ca. 4,3 m² og én på ca. 1 m². Her får du god plass til oppbevaring av det du ikke trenger å ha fremme til daglig.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Avvik vil forekomme.



Hjalmar Brantings vei 117



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

4. etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 14 kvm

Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. Takhøyder: Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,50 meter.

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023. 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.

Tomtestørrelse

58 024,30 m²

Beskrivelse av tomt

Borettslaget har en romslig felles tomt på ca. 62 507 m², med store grøntarealer og god avstand mellom bebyggelsen. Uteområdene er pent opparbeidet med plen, lekeplass, beplantning og bed. Interne gangveier binder området sammen, og det er også opparbeidet veier og parkeringsarealer på borettslagets eiendom.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk er opplyst til ca. 8 300 kWh. Kostnaden vil variere med strømpris, forbruk og husstandens størrelse. Eiendommen er tilknyttet Norgespris, som er en fastprisavtale på strøm. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen og overtas automatisk når ny eier bestiller strøm til boligen.

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. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Vestre Sælemyr Borettslag er et veletablert borettslag i Fyllingsdalen, bestående av 361 leiligheter fordelt på syv lavblokker. Bygningsmassen er oppført i 1972/1973 og ligger på en romslig felles tomt på ca. 62,5 mål. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB), som også er forretningsfører. BOB og Vestbo har vedtatt å slå seg sammen til det nye boligbyggelaget Vebl, med planlagt sammenslåing fra 1. desember 2026.

Felleskostnader pr. mnd

6.051,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer varmtvann, renhold, tv og internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld.

Andel fellesgjeld

23.703,- per mandag, 21. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90437197317
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 23 703,81
Total saldo lån: 8 285 523,00
Innfrielsesdato: 30.06.2028
Fellesgjeld pr. 21.09.2026: 23 703,81

Total fellesgjeld for Vestre Sælemyr Borettslag pr. 21.09.2026: 8 285 523,00

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets inntekter utgjorde i 2025 kr 25 239 112,-. Borettslagets driftskostnader utgjorde i 2025 kr 19 151 232,-. Borettslagets resultat av finansposter utgjorde i 2025 kr -108 418,-. Borettslagets resultat for 2025 ble på kr 5 979 461,-.

Borettslaget har budsjettert et resultat på kr 4 882 324,- for 2026.

Vedtatt rehabilitering av borettslaget; På ekstraordinær generalforsamling 25.08.2026 vedtok Vestre Sælemyr Borettslag gjennomføring av en omfattende rehabilitering av bygningsmassen (BØR-pakken), med en estimert kostnadsramme på ca. kr 491 millioner.

Kjerneinformasjon

Borettslagsbolig

Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.



Prosjektet omfatter blant annet asbestsanering og ny kledning, etterisolering av fasader, nye vinduer og balkongdører, nye inngangsdører, balkongrekker og tekking av balkonger. Det skal også etableres balansert ventilasjon i alle leiligheter og nye skjulte rørstrekk for eventuell senere oppussing av bad. Uteområdene skal oppgraderes med blant annet nye lekeplasser og plantehage. Tiltakene vil gi borettslaget et betydelig bygningsmessig løft og forventes blant annet å bidra til bedre innneklima, komfort og energiytelse.

Det er imidlertid fremsatt krav om ny ekstraordinær generalforsamling med sikte på å gjøre om på deler av vedtaket. Styret opplyste 18.09.2026 at det kreves 2/3 flertall for å endre rehabiliteringsvedtaket fra 25.08.2026. Det er særlig balansert ventilasjon som kan bli tatt ut av prosjektet.

Entreprenøren og BOB har imidlertid frarådet etterisolering og utskifting av vinduer uten samtidig etablering av en forsvarlig ventilasjonsløsning, blant annet på grunn av risiko knyttet til luftkvalitet, fukt og innelima. Tidspunkt for ny generalforsamling var på dette tidspunktet ikke fastsatt. Prosjektets endelige innhold er derfor ikke endelig avklart.

Arbeidene er etter gjeldende plan forutsatt å starte i april 2027 med ferdigstilling rundt sommer/høst 2029. Kjøper må påregne byggarbeider og de ulemper dette normalt kan medføre i perioden.

Rehabiliteringen vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader. I beslutningsgrunnlaget er det beregnet en gjennomsnittlig økning i fellesgjeld på ca. kr 1 360 110 per andel. Dette er et gjennomsnitt og må ikke forstås som endelig fellesgjeld for denne konkrete andelen. Fremtidige felleskostnader vil blant annet avhenge av prosjektets endelige omfang, finansieringsvilkår og øvrige økonomiske forutsetninger. Borettslaget har søkt om Husbankfinansiering, og prosjektet er også opplyst å kvalifisere for Enova-støtte.

Borettslaget har videre avtale med JM Norge om utvikling av deler av tomten, med et minimumsvederlag på kr 85 millioner. Endelig vederlag avhenger av godkjent utbyggingsvolum og kan få betydning for borettslagets fremtidige økonomi.

For denne andelen er dagens felleskostnader opplyst til kr 6 051 per måned og registrert fellesgjeld kr 23 703,81 per 21.09.2026. Beløpene er ikke representative for nivået etter finansiering og gjennomføring av rehabiliteringen.

Interessenter gjøres særskilt oppmerksom på at prosjektets endelige omfang, kostnader, finansiering, fremtidig fellesgjeld og felleskostnader ikke er endelig avklart og kan bli endret. Interessenter oppfordres til å gå inn på borettslagets hjemmeside: <https://vsbrl.styret.com/Hjem> for å lese om prosjektet.

Forkjøpsrett

Dersom andelen skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Boligen er forhåndsutlyst på forkjøpsrett, og to personer har meldt forkjøpsrett. Det er ikke bindende å melde forkjøpsrett ved forhåndsutlysning. Etter gjennomført budrunde og når endelig kjøpesum er kjent, vil de som har meldt forkjøpsrett få anledning til å ta stilling til om forkjøpsretten ønskes benyttet til avtalt kjøpesum. Forkjøpsretten vil være avklart innen 5 virkedager etter budaksept.

Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.



Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre 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 særskilte bestemmelser for hundehold i borettslaget. Hundehold er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Det gjelder egne regler for blant annet registrering, båndtvang og lufting av hund på borettslagets område. For øvrige bestemmelser om dyrehold henvises det til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP5530586

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

916.769,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.667.075,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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 salgsoppgraden.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for boligen per år er ca. kr 84 100,-.

Strøm: estimert ca. kr 11 000,- per år. Kostnaden er beregnet ut fra et opplyst årlig strømforbruk på ca. 8 300 kWh. Felleskostnader: kr 73 092,- per år.

Ovenstående er basert på nåværende eieres senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen. Kontorpulten på det ene soverommet medfølger og vil stå igjen i boligen. Hyller i stuen og hengende lamper medfølger ikke og tas med av selger.

Forretningsfører BoB og Vestbo skal fusjonere sammen til et nytt selskap.

Planlagt utbygging og rehabilitering:
Borettslaget har et større tomteareal hvor JM Bolig planlegger oppføring av nye boligblokker. Det er opplyst at de nye boligene skal inngå som en del av Vestre Sælemyr borettslag. Det er i tillegg vedtatt et rehabiliteringsprosjekt i borettslaget. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i den planlagte utbyggingen og rehabiliteringsprosjektet, herunder hvilke konsekvenser dette kan få for borettslaget og den enkelte andelseier. Les mer under punktet "Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger" / Borettslaget.

Nærmere informasjon om prosjektene, fremdrift og øvrige forhold finnes på borettslagets hjemmeside:
<https://vsbrl.styret.com/Hjem>

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.11.1972 for oppføring av 3- og 4-etasjers boligblokker i betong. Det foreligger ferdigattest datert 19.04.2022 for installering av trappeheis fra 1. til 2. etasje i Hjalmar Brantings vei 117.

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.

Avvik fra godkjente byggetegninger:
Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med godkjente og byggemeldte tegninger for leilighetstype L-1S (4-romsleilighet), men med enkelte avvik. Rom som på byggetegningene er benevnt som klebod, er innlemmet i soverom nr. 3. Videre er opprinnelig separat bad og WC slått sammen til ett større badrom. Det er også etablert skille mellom kjøkken og vaskerom, som på byggetegningene har åpen forbindelse.

Endringene fremgår ikke av de godkjente byggetegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent av Bergen kommune. Bruksendring fra bruksareal til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra "klebod" til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 28. november 1972

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/22/4:
16.10.1858 - Dokumentnr: 905533 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01.06.1962 - Dokumentnr: 304053 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr. 22, bnr. 167, hvorav et grunnstykke er sammenf. med d.e.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

20.11.1967 - Dokumentnr: 307887 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra gnr 22 bnr 29
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

25.04.1972 - Dokumentnr: 302631 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT TIL TILFLUKTSROM.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

07.12.1962 - Dokumentnr: 9262 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:163

09.10.1967 - Dokumentnr: 6544 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:247
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

09.10.1967 - Dokumentnr: 6545 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:246
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

26.10.1967 - Dokumentnr: 6956 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:248

27.02.1969 - Dokumentnr: 1625 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:339

14.03.1969 - Dokumentnr: 2026 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:364

14.03.1969 - Dokumentnr: 2027 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:365
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 22 BNR. 29.

05.12.1969 - Dokumentnr: 9704 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:380
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 22, BNR. 8 OG BNR. 12.

16.04.1973 - Dokumentnr: 990046 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:22 Bnr:29
SAMT GNR. 22 BNR.96 UTSKILT FRA BNR. 4

03.05.2000 - Dokumentnr: 11719 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:868

01.01.2020 - Dokumentnr: 1033983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:4

04.04.2025 - Dokumentnr: 385644 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:939

16.10.1858 - Dokumentnr: 905532 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:935
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1863 - Dokumentnr: 911456 - Bestemmelse om veg

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

11.06.1866 - Dokumentnr: 900038 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:7

16.02.2022 - Dokumentnr: 184874 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:380
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Regulerings- og arealplaner

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)
PlanID: 63860000
Reguleringsformål: 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Dekningsgrad: 0,3 %

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanId: 63860000
Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Dekningsgrad: 93,2 %

PlanID: 63860000
Reguleringsformål: 1130 - Sentrumsformål
Dekningsgrad: 4,4 %

PlanID: 63860000
Reguleringsformål: 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Dekningsgrad: 1,6 %

PlanID: 63860000
Reguleringsformål: 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
Dekningsgrad: 0,7 %

PlanID: 63860000
Reguleringsformål: 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Dekningsgrad:



Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt 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 opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 900 000,00 (Prisantydning)

23 703,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 923 703,00 (Kontraktsum totalt)

23 703,00 (Andel av fellesgjeld)

4 923 703,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett BOB)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 933 199,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 942 499,00 (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 eiendomsmeulingsforetak 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 overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Therese Garshol
Jonas Løvseth Markussen

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. 49 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600, Kommunale opplysninger kr 3 655, Markedspakke kr 28 800, Oppgjørshonorar kr 7 990, Overtakelse kr 2 000, Spørring i grunnboken kr 420, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900, Visning kr 0, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
7.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN

23 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hjalmar Brantings vei 117

Postadresse

Hjalmar Brantings vei 117

Enhetsnummer

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?

September 2022.

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.

Fra september 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Garshol, Therese

Selger

Markussen, Jonas Løvseth

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt vegger, byttet benkeplate og hengt opp veggskap på vaskerom.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk i vegg under vindu på soverom. Vært slik siden innflytting. Ikke endret seg eller forsøkt utbedret siden innflytting

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

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

Beskriv nærmere hvilke forhold
Planlagt rehabilitering av fasade i hele borettslaget.

29

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Planlagt rehabilitering. Usikker økning, saken er enda ikke vedtatt av generalforsamling. Finnes forslag og ukast på borettslagets hjemmeside.

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

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 56011213





Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet (i blokk)

 Hjalmar Brantings vei 117, 5143
FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 22, bnr. 4

 Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 23.09.2026

Rapportdato: 26.09.2026

Oppdragsnr.: 20932-3721

Eiendomsverdi ref nr: BU3833

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig



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



Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 3 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 4 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
4-roms borettslagsleilighet i byggets 4. etasje. SSb-nr: H0402.
Balkong på 7,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Balkong på 6,0 m² med utgang fra soverom 2.
Ekstern bod på 4,3 m² i kjeller, samt tilhørende skap.

NØKKELOPPLYSNINGER
Bygget er oppført i 1972. Det er utført flere oppgraderinger i leiligheten i de senere år. Badet ble pusset opp i 2017, og kjøkkenet ble pusset opp samme år med innredning fra Kvik. Vannforsyningen i leiligheten er delvis lagt som rør-i-rør, samt kobberrør. Vegger på vaskerommet ble malt i 2024. I regi av borettslaget ble taket omtekket og fasadene renoverert på midten av 1990-tallet, fasaden mot øst kledd om i 2010/2011, og vinduer og balkongdør mot vest skiftet i 1996. Balkongdør mot øst er fra 2009. Vaskerommet er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av fallforhold på gulvet som ikke leder lekkasjevann til sluk. Belegget i vaskerommet er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av alder.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bl.a. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i Vestre Sælemyr borettslag, i et etablert boligområde i Fyllingsdalen med blandet bebyggelse av

leiligheter, rekkehus og eneboliger. Borettslaget har store grøntarealer. Kort vei til dagligvare, barnehager, lekeplasser og skole. Gangavstand til Oasen senter med servicetilbud, samt buss- og bybanestopp. Ca. 8–10 min kjøring og under 15 min med buss til Bergen sentrum, og tilsvarende kjøretid til Flesland. Idrettsanlegg i området. Turområder i nærheten, blant annet Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet, Krohnegården og Ortuvannet.

TOMT
Felles tomt på ca. 62 507 m² som tilhører borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne gangveier, veier og parkeringsplasser, lekeplasser, murer, bed og grøntarealer.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Felles garasjeanlegg under blokkene, med garasjeplasser som tildeles av styret etter ansiennitet. Felles parkeringsplasser utendørs. Gjesteparkering med parkeringskort.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Yttervegger:
Bærevegger og gavlvegger i plasstøpte betongkonstruksjoner, skillevegger av betong. Fasadeveggene er utført som bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater og liggende/stående trekledning. Leilighetene ble utvidet med tilbygg for spisetuedel i 1997. Fasadene ble renoverert på midten av 1990-tallet, og fasaden mot øst fikk ny ytterkledning i 2010/2011.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av plasstøpt betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Vinduer fra 1996.

Dører:
Finért entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Kikkehull og porttelefon. Balkongdører med isolerglass i malte trekarmner. Balkongdør mot vest fra 1996, balkongdør mot øst fra 2009.

Takkonstruksjon:

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Flat takkonstruksjon av tre, tekket med takbelegg. Pulttak på tilbygg mot vest. Ny taktekkning på midten av 1990-tallet. Taktekkningen er fellesdel med vedlikeholdsansvar i regi av borettslaget. Taket er ikke besikttet.

Felles trapper:
Fellestrapper i betong med slipt terazzomønster og rekkverk i malt stål.

Balkong:
Balkong på 7,8 m² mot vest med utgang fra stue/kjøkken, og balkong på 6,0 m² mot øst med utgang fra soverom 2. Balkongene er oppført i betongkonstruksjoner. Balkong mot vest har gulv av trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i stål med liggende bord. Balkong mot øst har gulv av terrassefliser og rekkverk i stål med platekledning.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

4. etasje:

Entré (10,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Porttelefon. Skyvedørsgarderobe.

Stue/kjøkken (39,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette, hvite fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Vegghengt ventilator fra Electrolux. Komfyrvakt. Utgang til balkong.

Soverom 1 (12,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeløsning.

Soverom 2 (10,7 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe med speilfronter. Utgang til balkong.

Soverom 3 (9,8 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Bad (3,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger, malte flater i himling med innfelte spotter. Baderomsmøbel med laminerte fronter, benkeplate i kompaktlaminat og toppmontert vask i porselen med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass, samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk med klemring og mekanisk avtrekk.

Vaskerom (4,3 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innredning med benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri, veggskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Plastsluk og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør-system) og kobber. Avløpsrør av plast. Felles varmtvann. Mekanisk avtrekk tilknyttet sentralanlegg. Ventilator med kullfilter på kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer. Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad. El. oppvarming for øvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk)

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

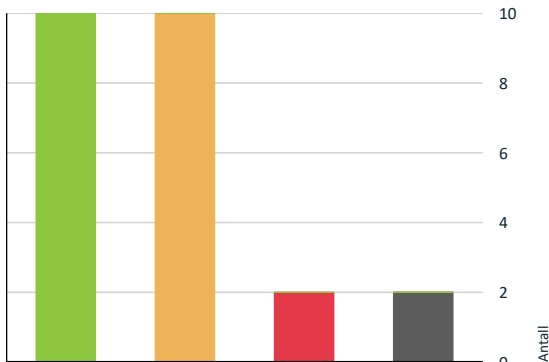
Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Selgers egenerklæring var ikke fremlagt da rapporten ble utarbeidet, og er ikke gjennomgått. Rapporten er dermed utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Opplysninger fra eier som gjengis i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, bør rapporten forelegges bygningssakkyndig for oppdatering.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Overflater gulv**
Det er påvist avvik i fallforhold på gulvet som gjør at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men renner ut av våtrommet.

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 7 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk**
Våtrommet har eldre våtromsløsninger som er etablert før år 2000. Belegget har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom**
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Våtrom > 4. etasje > Bad (3,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom**
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater**
Det er registrert et vertikalt riss i veggflaten under vindu på soverom 1. Risset går fra vindushjørnet og ned mot gulv. Årsaken til risset er ikke kjent.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**
I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vurdering gjelder for avløp på vaskerom.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 8 av 23

Manglende tilluft på soverom 1, samt begrenset tilluft i stue/kjøkken.

- Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken (39,0 m²) > Avtrekk**
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning**
Blandebatteri er ikke tilstrekkelig festet.

- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Ventilasjon**
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Våtrom > 4. etasje > Bad (3,7 m²) > Overflater gulv**
Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

- Våtrom > 4. etasje > Bad (3,7 m²) > Sanitærutstyr og innredning**
Det vegghengte toalettet har en innebygget susterne uten dreinsåpning eller spalte nederst.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.**

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 1996. Borettslaget har i 2026 innhentet tilbud på nye vinduer.

Merk:

Det er foretatt stikktaking i et utvalg av vinduene; øvrige vinduer er kun kontrollert visuelt. Begynnende råte kan være vanskelig å avdekke uten stikktaking, og det er derfor risiko for skjult råte i vinduer som ikke er stikktatt. Risikoen er størst for eldre vinduer i værutsatte fasader. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Ytterdører

Beskrivelse

Finé entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Kikkehull og porttelefon.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år



Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 9 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med isolerglass i malte trekarmer. Balkongdør mot vest fra 1996. Balkongdør mot øst fra 2009.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Dør mot vest tar noe i karm og bør justeres.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på 7,8 m² mot vest med utgang fra stue/kjøkken, og balkong på 6,0 m² mot øst med utgang fra soverom 2. Balkongene er oppført i betongkonstruksjoner. Balkong mot vest har gulv av trykkipregnerte terrassebord og rekkverk i stål med liggende bord. Balkong mot øst har gulv av terrassefliser og rekkverk i stål med platekledning.

Eldre terrassebord er ofte svakere dimensjonert enn det som er vanlig i dag, og noe svikt i dekket kan forekomme. Det ble registrert noe svikt ved gange på balkong mot vest.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,95 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert et vertikalt riss i veggflaten under vindu på soverom 1. Risset går fra vindushjørnet og ned mot gulv. Årsaken til risset er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Risset bør overvåkes. Ved endring eller økning i rissvidde bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 10 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Skjevhetsmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og i gang.

Det ble målt i overkant av 30 mm nivåforskjell i stue/kjøkken.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Skjeve gulv kan gi ulemper ved møblering og montering av innredning, og dører kan gå tregt. Utbedring er normalt ikke lønnsomt isolert sett, men oppretting av gulv kan vurderes ved fremtidig oppussing.



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i 4. etasje over bakkenivå. Radonmåling er ikke påkrevd for boliger med denne plasseringen. Radon tilføres inneluften fra grunnen under bygget, og boliger fra og med tredje etasje over terreng har erfaringsmessig lave verdier.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20–30 år

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 11 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Innredning med benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Plastsluk og mekanisk avtrekk.

Vaskerom av eldre årgang.

Oppgraderinger:

Vegger ble malt, benkeplate byttet og veggskap montert i 2024. Utført av eier.

4. ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

4. ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TO 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt negativ nivåforskjell på 5 mm fra topp slukrist til topp belegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold på gulvet som gjør at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men renner ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje fra installasjoner eller tett sluk er det høy risiko for at vann renner ut i tilstøtende rom og gir fuktskader utenfor våtrommet. Ombygging av gulvet må påregnes, slik at lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



4. ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med malt belegg.

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 12 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Sluk og belegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger som er etablert før år 2000. Belegget har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Belegget har passert forventet levetid, og tettheten kan ikke lenger legges til grunn. Det er derfor økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannsøl, og skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen. Utskifting av belegget må påregnes, og vil være naturlig å gjennomføre ved oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Blandebatteri er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Blandebatteriet bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer.

4. ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



4. ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG EU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelige av bygningsmessige årsaker. Vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot betong/skillekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 13 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade). Merk at det ikke ble registrert indikasjoner på fukt ved kontroll med fuktindikator.

4. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, benkeplate i kompaktlaminat og toppmontert vask i porselen med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og mekanisk avtrekk.

Badet ble pusset opp i 2017.

4. ETASJE > BAD (3,7 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD (3,7 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 55 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden på flisene med bom, og vurdere utbedring dersom det oppstår ytterligere skade eller løsner fliser. Risikoen ved bom i fliser er at de kan løsne over tid, noe som kan føre til behov for reparasjon eller utskifting.



4. ETASJE > BAD (3,7 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befarings tidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 14 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygget susterne uten drengåpning eller spalte nederst.

Konsekvens/tiltak

- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak vegg og gi skader som oppdages sent.



4. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

4. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Vegg mot tilstøtende rom er en massiv plankvegg i heltre, og risikoen for å punktere tettesjiktet vurderes som for høy.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen bak våtsonen er ikke undersøkt ved hulltaking, og skjult fuktskade der kan ikke utelukkes. Merk at det ikke ble registrert indikasjoner på fukt ved kontroll med fuktindikator.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,0 M²)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette, hvite fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 15 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Hvitevarer fra Electrolux fra 2017. Induksjonstopp fra 2026.

Vegghengt ventilator fra Electrolux.

Kjøkkeninnredning fra 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Det ble ikke registrert lekkasjestopper.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,0 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er etter all sannsynlighet ikke tillatt å føre ventilasjonen ut av bygget. Løsningen fungerer ved normal bruk, men filter må rengjøres jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.
- Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.
- Rørkurser i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Eldre sluk på vaskerom.

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

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 16 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vurdering gjelder for avløp på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornyng bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i leiligheten tilknyttet sentralanlegg. Avtrekk fra bad og vaskerom. Tilluft via luftespalter i vindu.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

- Manglende tilluft på soverom 1, samt begrenset tilluft i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Redusert luftutskifting kan gi økt fuktbelastning og dårligere inneklima. Valg av tiltak avhenger av borettslagets planer for vindusutskifting og eventuell balansert ventilasjon, og må avklares med borettslaget.

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 16A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 17 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparater.

Forskrift om brannforebygging stiller krav om at boliger skal ha røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i form av brannslange eller håndslukker. Det er ikke fremlagt brannteknisk prosjektering for bygget. Branntekniske forhold i fellesarealer er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten, og det kan ikke utelukkes at bygget avviker fra dagens krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Fellesanlegg for brannsikring forutsettes å inngå i borettslagets drift- og vedlikeholdsansvar.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Oppdragsnr.: 20932-3721

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 18 av 23

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

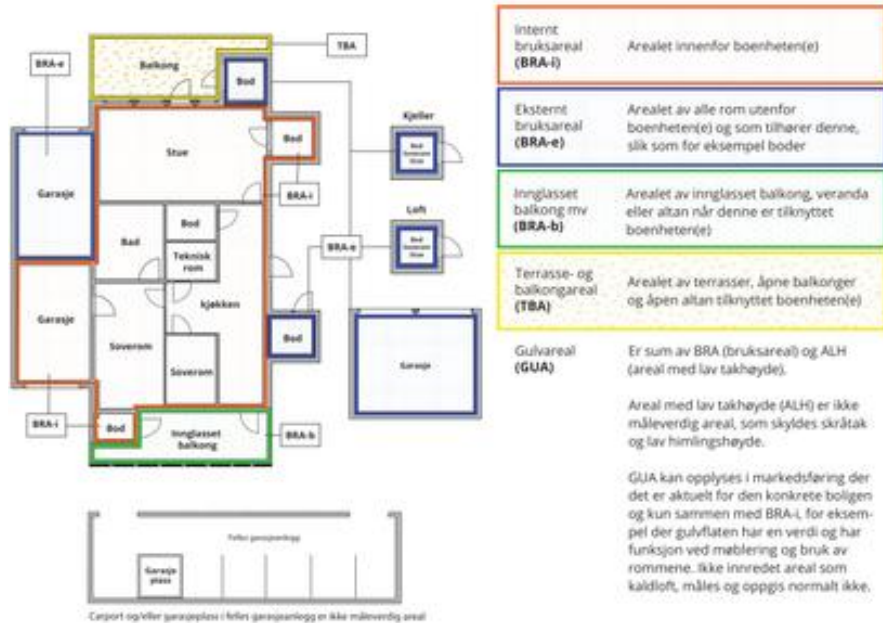
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	92			92	14
Kjeller		4		4	
SUM	92	4			14
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré (10,0 m²), stue/kjøkken (39,0 m²), vaskerom (4,3 m²), soverom 1 (12,2 m²), soverom 2 (10,7 m²), soverom 3 (9,8 m²), bad (3,7 m²)		
Kjeller		Bod (4,3 m²), skap (ikke målbart areal)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,50 meter.

TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:

Iht. målreglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
23.9.2026	Patrick Bang			Takstingeniør			
	Therese Garshol			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	4		0	58024.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse							
Hjalmar Brantings vei 117							
Hjemmelshaver							
Vestre Sælemyr Borettslag							
Andelsobjekt							
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.		Forretningsfører		Eier av adkomstdokumenter	
H0402/VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG	952948768	H0402				Markussen Jonas Løvseth, Garshol Therese	
Innskudd, pålydende mm							
Andelsnummer							
135							

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	23.09.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	23.09.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	23.09.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.09.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 fem 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."*



Energiattest



Adresse Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking 18.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-355093
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139732871
Gårdsnummer 22	Bruksnummer 4
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0402



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggår.



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 37 023,8 m²	Oppvarmet bruksareal 37 023,8 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 183,16



Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN

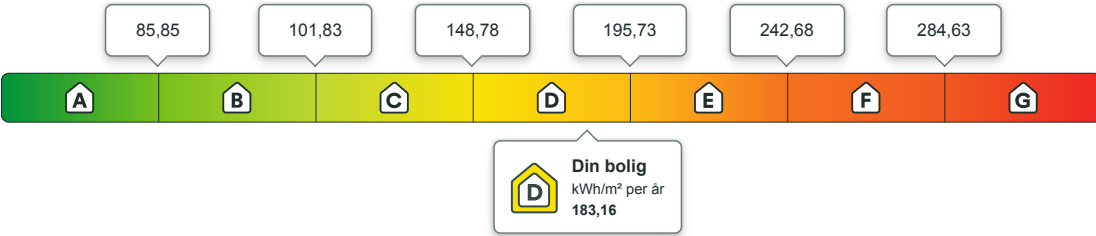


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 6 603 961,72	kWh/m² per år 178,37
-----------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Vestre Sælemyr Borettslag

Vedtekter

for Vestre Sælemyr Borettslag organisasjonsnummer 952948768.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

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

Vedtekter for Vestre Sælemyr Borettslag

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt

Vedtekter for Vestre Sælemyr Borettslag

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

Vedtekter for Vestre Sælemyr Borettslag

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

Vedtekter for Vestre Sælemyr Borettslag

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Bossplikt / Husordensreglement

12-1 Bossplikt

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

12-2 Husordensreglement

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

Vedtekter for Vestre Sælemyr Borettslag

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

13. Dugnadsarbeid

13-1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

14. Parkering

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

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

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

HUSORDENSREGLER

Vestre Sælemyr Borettslag

Borettslaget har egne husordensregler som skal bidra til et hyggelig, ryddig og hensynsfullt bomiljø. Nedenfor følger et sammendrag av de viktigste bestemmelsene:

Ro og orden

Det skal være ro i oppgangen etter kl. 22.30. Lyset i oppgangen skal slukkes og ytterdøren låses. Utelyset skal stå på når det er mørkt, gjennom hele natten.

Støyende arbeider

Boring og hamring er tillatt på yrkesdager mellom kl. 07.00 og 20.00 og på lørdager mellom kl. 08.00 og 17.00. På søndager er boring og hamring ikke tillatt. Vaskemaskin skal ikke benyttes om natten.

Fellesganger og trapper

Trapper og ganger rengjøres ukentlig av vaskebyrå og skal holdes fri for private eiendeler. Sko, støvler og regntøy skal ikke plasseres utenfor entrédøren, og skostativ eller knagger skal ikke monteres i fellesgangen. Lek og unødig opphold i oppgang og trapper er ikke tillatt.

Oppbevaring

Barnevogner, sykler, kjelker, ski og lignende skal ikke henges under trapper eller ved inngangspartiet, men oppbevares i kjeller eller egne boder. Handlevogner skal ikke bringes inn i borettslaget.

Kjeller

Når ingen oppholder seg i kjelleren, skal døren være låst og lyset slukket. Reparasjon av motorsykler og lignende er ikke tillatt i kjelleren.

Kjøring på borettslagets område

Kjøring med privatbil, motorsykkel eller moped på borettslagets område er ikke tillatt.

Brudd på husordensreglementet

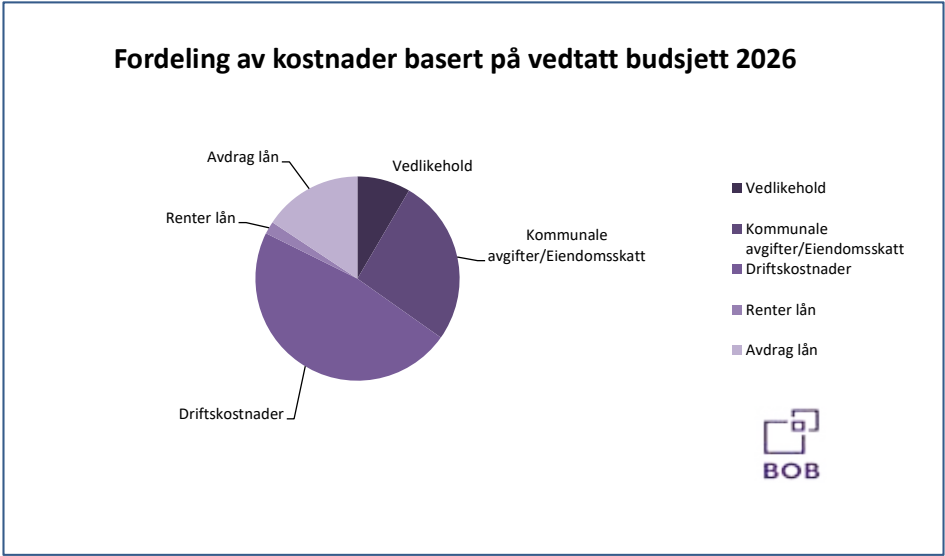
Brudd på reglementet betraktes som brudd på leiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i husordensreglene i sin helhet før budgivning.

Boligselskapets navn	490	VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG (0490)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 110 000	8 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	6 600 000	25 %
Driftskostnader	11 900 376	45 %
Renter lån	500 000	2 %
Avdrag lån	3 930 000	15 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 140 824	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	26 181 200	100 %

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



BOB BBL
desember 2025



Informasjon om rehabilitering
i borettslaget



VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.08.2026

MØTET AVHOLDES I TERMINUS HALL, JERNBANEBAKKEN, 5015 BERGEN

Tirsdag 25.08.2026 KL 18:00

(MØT I GOD TID FOR REGISTRERING!) **Dørene åpner kl 17.00**

DAGSORDEN

- 1
- KONSTITUERING
- Godkjenning av innkalling
 - Valg av møteleder
 - Valg av referent/protokollfører
 - Valg av protokollunderskrivere
 - Valg av tellekorps
 - Antall fremmøtte
 - Godkjenning dagsorden

- 2
- SAK
- Fasaderehabilitering KAN
 - Fasaderehabilitering BØR
 - Fasaderehabilitering MÅ
 - Opsjon balkongskyvedør

DELTAGER PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.08.2026 VSB

NAVN _____ LEIL NR _____

(kryss av for det som passer)

JEG MØTER SOM ANDELSEIER/ EKTEFELLE/ SAMBOER ☐

JEG MØTER M/FULLMAKT FRA ANDELSEIER ☐

NAVN _____ LEIL NR _____ UNDERSKRIFT _____

(OBS. Kun en fullmakt per deltager)

Fasaderehabilitering

Vestre Sælemyr borettslag planlegger nødvendig vedlikehold med komplett rehabilitering av fasader, vinduer, balkongdører og nye inngangsdører til oppgangene. I forbindelse med rehabiliteringen er det gjort en helhetlig grundig vurdering av tiltak. I tillegg er det også gjort en vurdering på anbefalte tiltak for oppgradering når borettslaget skal rehabiliteres.

Tiltakene er delt opp i pakkene MÅ, BØR og KAN.

CUBUS Arkitekt er engasjert for å utarbeide fasader i prosjektet. Det er gjennomført møter med Byantikvar to ganger og en forhåndskonferanse med Bergen Kommune for å lande prosjektets fasader og sørge for at det blir godkjent i byggesøknaden.

Det ble innhentet en rekke priser blant annet på utvidelse av balkonger, etterisolering, installering av balansert ventilasjon og nye rørstrekk til framtidig påkobling til bad og toalett i alle leiligheter. Disse rørene vil ligge skjult.

Etterisolering av fasader

Det er satt krav til en samlet U-verdi på nye, etterisolerte fasader til 0,18 ved innhenting av pris. Når konstruksjoner først åpnes, er dette en gyllen anledning til å forbedre byggets energiytelse uten å pådra seg vesentlig høyere kostnader senere. Kombinasjonen av etterisolering og balansert ventilasjon vil gi bedre komfort, lavere energibruk og økt verdi på bygget.

Balansert ventilasjon

Det anbefales å installere balansert ventilasjon. I borettslaget er det allerede satt inn balansert ventilasjon i en leilighet for å sjekke om dette vil redusere radon-nivåer. Radon nivå ble redusert med 88% i den aktuelle leiligheten. Ved å installere balansert ventilasjon vil det bidra til et bedre inneklima, jevnere luftutskiftning og redusert fuktbelastning i bygget. Samtidig kan det gi energibesparelser ved at varmen i avtrekksluften gjenvinnes.

Kanalene ved balansert ventilasjon strekker seg gjennom soverom og i gangen. Det vil være mulig å bestille takhengt aggregat i gangen for alle leiligheter. I leiligheter i 1 etasje må muligheter for takhengt aggregat vurderes individuelt grunnet takhøyde. Entreprenør vil foreta befarng i alle leiligheter. Det vil bli dokumentert tilstand i leilighet og avklart ønsket plassering av aggregat med den enkelte andelseier. Ved standard leveranse vil aggregat bli plassert på vegg vaskerom. Kasser leveres standard hvit med synlig list, beboer vil ha mulighet til å kjøpe seg opp til gipskasse og eventuelt spotter (belysning) dersom det er ønskelig.

Samlet sett vurderes etterisolering og balansert ventilasjon som en fremtidsrettet investering som gir både økonomiske og bygningsmessige gevinster.

Økonomi

Det ble levert 4 tilbud ved tilbudsfrist 09.04.2026. For å få ned kostnader ble det vurdert en rekke tiltak som ble levert entreprenørene og bedt priset.

Styret har sammen med prosjektleder satt sammen ulike pakker. Det er laget langtidsbudsjett som viser den økonomiske konsekvensen ved et lån på 30 år. Borettslaget har i dag et lån i Handelsbanken som er innfridd 30.06.2028.

JM Norge er i prosess med å få regulert deler av tomten vår til oppføring av nye boliger som vil bli en del av Vestre Sælemyr Borettslag.

Det er avtalt at JM Norge skal betale NOK 10 000 pr kvm salgbart boligareal (BRA-s) faktisk regulert boligareal man lykkes med å få godkjent detaljregulert.

I og med at man i dag ikke vet hvilken utnyttelsesgrad man vil lykkes med i detaljreguleringen er det ikke mulig å fastslå hva endelig samlet vederlag blir.

Avtalen forutsetter imidlertid at VSBL sikres et minimumsvederlag på NOK 85 000 000 (Minimumsvederlaget), enten ved at regulert utbyggingsvolum blir på minst 8 500 BRA-s eller at JM Norge tilbyr seg å øke prisen pr kvm BRA-s, jfr avtaleforslagets punkt 4.6.2, jfr punkt 1 (Utklipp av redegjørelse fra styret til ekstraordinær generalforsamling 22.01.2024)

Siden endelig detaljregulering er noen år fram i tid har vi fått utarbeidet langtidsbudsjett med og uten dette vederlaget.

Vi har lagt inn at borettslaget mottar et vederlag på NOK 100 000 000,- i 2030 i langtidsbudsjettene.

Borettslaget har søkt om husbankfinansiering på tiltaket. Søknad er p.t ikke ferdigbehandlet. Langtidsbudsjettene er laget med og uten husbankfinansiering.

Individuelle valg

Det vil bli mulighet for den enkelte andelseier til å bestille individuelle tilvalg.

- Innglassing
 - a) Forbehold om at det blir BØR eller KAN pakken
 - b) Tilbud vil komme til beboer etter byggesøknad er godkjent
 - c) Midt leilighet kr 61 600,-*
 - d) Endeleilighet kr 73 920,-*
- Varmepumpe
 - a) Entreprenør demonterer og monterer dagens varmepumper
 - b) Forespurt ny plassering på tak – Må være felles for alle
 - c) Besluttet at dette er et individuelt valg
 - d) Pris på varmepumpe ca 45 000,-* for ny enhet

*Priser indeksreguleres fram til bestilling fra april 2026

Presentasjon benyttet på beboermøte 16.06.26 vil bli gjennomgått og benyttet i generalforsamling.

Det er utarbeidet tre ulike pakker.

MÅ:

Minimumspakke for rehabilitering.

Tiltaket kvalifiserer sannsynligvis ikke til husbankfinansiering da husbankens formål ved tildeling av lån til borettslag er å gi lån til oppgradering, boligkvaliteter og miljø. Tiltaket vil heller ikke kvalifisere til Enova-støtte.

Oppsummering av deler av innholdet i pakken MÅ

- Utskiftning av kledning, inkl. komplett asbestsanering
- Nye plater på rekkverk
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til leilighetene (samme størrelse som i dag)
- Røykluker 55 stk.
- Ny tekking av balkonger

Kostnadsramme på kr 380 000 000,- vil gi en fellesgjeld på ca. kr 1 052 650,- pr andel i snitt.

Økning pr mnd uten husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag Felleskostnader - MÅ - 380 - byggetårn										
Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		19,00 %	16,00 %	16,00 %	10,00 %	8,00 %	6,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Leilighet 1	5103	6 073	7 044	8 171	8 988	9 707	10 290	10 701	11 130	11 575
Leilighet 2	5206	6 195	7 186	8 336	9 170	9 903	10 498	10 917	11 354	11 808
Leilighet 3	5258	6 255	7 255	8 416	9 258	9 998	10 598	11 022	11 463	11 922
Leilighet 4	5306	6 314	7 324	8 496	9 346	10 094	10 699	11 127	11 572	12 035
Leilighet 5	5362	6 381	7 402	8 586	9 445	10 200	10 812	11 245	11 694	12 162
Leilighet 6	5454	6 490	7 529	8 733	9 607	10 375	10 998	11 438	11 895	12 371

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som TV/internett og renhold er ikke tatt i betraktning.

Økning pr mnd uten husbankfinansiering, men med verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag Felleskostnader - MÅ - 380 - byggetårn og tomtesalg										
Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	3,00 %	15,00 %	15,00 %	13,00 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %
Leilighet 1	5256	6 045	6 951	7 855	8 169	8 496	8 751	9 013	9 284	9 655
Leilighet 2	5362	6 167	7 091	8 013	8 334	8 667	8 927	9 195	9 471	9 850
Leilighet 3	5414	6 226	7 180	8 090	8 414	8 751	9 013	9 283	9 562	9 944
Leilighet 4	5465	6 285	7 228	8 167	8 494	8 834	9 099	9 372	9 653	10 039
Leilighet 5	5523	6 351	7 304	8 254	8 584	8 927	9 195	9 471	9 755	10 145
Leilighet 6	5618	6 460	7 429	8 395	8 731	9 080	9 353	9 633	9 922	10 319

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som TV/internett og renhold er ikke tatt i betraktning.

Budsjett uten husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - MÅ - 380										
Forutsetninger: Basert på budsjett 2026 Nytt lån: Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2028										
Fristedtgang: 4 % på alle driftskostnader og inntøst internett Rente nytt lån: 5,25 %										
Kostnad prosjekt: 380 000 000 Lånet er antattgjeld 0 prosjekter er ferdigstilt. Inntøst for kontingent er 100 000 i										
Prosjekt periode: 01.10.2026 - 30.04.2028 Eksisterende lån er videreført 30.06.2028										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	8,00 %	19,00 %	16,00 %	16,00 %	10,00 %	8,00 %	6,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Andel felleskostnader	22 875 000	27 221 250	31 576 650	36 628 914	40 291 805	43 515 150	46 126 059	47 971 101	49 889 945	51 895 543
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntøster	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	35 625 900	142 500 000	142 500 000	59 375 000	0	0	0	0	0	0
Sum inntøster	61 806 200	173 130 962	177 594 014	99 633 237	44 037 565	47 382 004	50 118 851	52 094 860	54 149 928	56 287 189
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 558	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.salg.leied skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	35 625 900	142 500 000	142 500 000	59 375 000	0	0	0	0	0	0
Renter nytt lån	363 672	6 234 375	13 715 625	19 756 996	19 563 983	19 256 110	18 932 063	18 591 003	18 232 638	17 854 227
Audrag nytt lån	0	0	0	3 076 258	5 064 442	6 172 325	6 437 432	6 709 357	7 154 200	7 574 200
Renter andre lån	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Audrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	59 600 897	173 111 796	179 119 034	104 326 785	47 807 706	48 702 877	49 633 855	50 602 072	51 609 017	52 656 240
Endring disp.midler	2 205 303	19 166	-1 525 020	-4 693 548	-3 770 141	-1 320 873	494 997	1 492 736	2 540 911	3 630 949
Disp.midler 1/1	15 546 981	17 752 284	17 771 451	16 246 431	11 552 883	7 782 743	6 461 870	6 946 867	8 439 665	10 980 176
Disp.midler 31/12	17 752 284	17 771 451	16 246 431	11 552 883	7 782 743	6 461 870	6 946 867	8 439 665	10 980 576	14 611 525
Gjen. felleskostnader	5 280	6 284	7 289	8 455	9 381	10 045	10 648	11 074	11 512	11 977
Økning i kr.	0	1 003	1 005	1 356	846	744	603	426	443	461

Budsjett uten husbankfinansiering, men med verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - MÅ-380										
Forutsetninger: Basert på budsjett 2026 Nytt lån: Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2028										
Fristedtgang: 4 % på alle driftskostnader og inntøst internett og gangvask Rente nytt lån: 5,25 %										
Kostnad prosjekt: 380 000 000 Lånet er antattgjeld 0 prosjekter er ferdigstilt. Inntøst for kontingent er 100 000 i										
Prosjekt periode: 01.10.2026 - 30.04.2028 Eksisterende lån er videreført 30.06.2028										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	3,00 %	15,00 %	15,00 %	13,00 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %
Andel felleskostnader	23 561 250	27 095 438	31 159 753	35 210 521	36 618 942	38 083 700	39 226 211	40 402 997	41 615 087	43 279 690
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntøster	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	37 500 000	150 000 000	150 000 000	63 500 000	0	0	0	0	0	0
Sum inntøster	64 367 450	180 505 150	184 677 118	102 339 844	140 364 702	41 950 554	43 219 003	44 526 765	45 875 070	47 681 337
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 558	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.salg.leied skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	37 500 000	150 000 000	150 000 000	63 500 000	0	0	0	0	0	0
Renter byggetårn	363 672	6 234 375	13 715 625	19 510 407	14 454 710	14 083 214	13 851 819	13 608 275	13 351 946	13 082 159
Audrag byggetårn	0	0	0	3 076 258	5 064 036	6 172 325	6 437 432	6 709 357	7 154 200	7 574 200
Renter andre lån	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Audrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	61 475 897	180 611 716	186 619 034	105 205 195	140 870 009	41 765 180	42 696 157	43 664 374	44 671 320	45 718 543
Endring disp.midler	2 891 553	-106 646	-1 941 918	-5 865 351	-505 307	185 374	522 846	862 391	1 203 750	1 962 794
Disp.midler 1/1	15 546 981	18 438 534	18 331 888	16 389 972	10 524 621	10 019 314	10 204 680	10 727 534	11 589 924	12 793 674
Disp.midler 31/12	18 438 534	18 331 888	16 389 972	10 524 621	10 019 314	10 204 680	10 727 534	11 589 924	12 793 674	14 756 468
Gjen. felleskostnader	5 439	6 363	7 318	8 416	8 752	9 615	9 285	9 564	9 851	10 146
Økning i kr.	158	925	965	1 098	337	263	270	279	287	296

BØR

Denne pakken inneholder alt i pakke MÅ. I tillegg inneholder den balansert ventilasjon og etterisolering av fasader i alle leiligheter samt rørfremlegg for fremtidig tilkobling av vann til bad og toalett. Uteområdene vil bli oppgradert med nye lekeplasser, pergola og et område med plantekasser som er til fritt bruk blant lagets beboere/andelseiere.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova-støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette.

Oppsummering av deler av innholdet i pakken **BØR**

- Utskiftning av kledning, inkl. komplett asbestsanering
- Nye plater på rekkverk
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til leilighetene (samme størrelse som i dag)
- Røykluker 55 stk.
- Ny tekking av balkonger

+

- Utskiftning av rekkverk. Det leveres nye rekkverk på alle balkonger med vedlikeholdsvennlig overflate
- Glasstak over alle terrasser på stuesiden i øverste etasje
- Isolering av balkongdekker på soveromssiden 5cm over og 5cm under dekke
- Utskiftning av inngangsdører til blokkene
- Etterisolering av alle fasader samlet U-verdi 0,18
- Balansert ventilasjon i alle enheter. Kasser og nedsenket himling i gangen bygges med ferdigmalte plater, med mulighet for å oppdragere til gips mot et tillegg
- Legge opp nye rørstrekk til alle leiligheter plasseres skjult i nedsenket himling i gang. Benyttes dersom bad skal pusses opp
- Nye, flotte uteområder med to nye lekeplasser og plantehage med plantekasser.

Kostnadsramme på Kr 491 000 000,- vil gi en fellesgjeld på Kr 1 360 110,- pr andel i snitt.

Økning pr mnd **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ BØR



0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader - **BØR** - 491 millioner - uten Husbank

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	5,00 %	22,00 %	20,00 %	20,00 %	18,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Leilighet 1	5358	6 537	7 844	9 413	11 108	11 552	11 898	12 255	12 623	13 002
Leilighet 2	5466	6 669	8 003	9 603	11 332	11 785	12 139	12 503	12 878	13 264
Leilighet 3	5519	6 733	8 080	9 695	11 441	11 898	12 255	12 623	13 002	13 392
Leilighet 4	5571	6 797	8 156	9 788	11 549	12 011	12 372	12 743	13 125	13 519
Leilighet 5	5630	6 869	8 242	9 891	11 671	12 138	12 502	12 877	13 284	13 662
Leilighet 6	5727	6 987	8 384	10 061	11 872	12 346	12 717	13 098	13 491	13 896

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. dugnad er ikke tatt i betraktning.

Økning pr mnd **med** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ BØR



0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader **BØR** - 491 - Husbank og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	5,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %	0,00 %	0,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %	3,00 %
Leilighet 1	5358	6 430	7 716	9 259	9 259	9 259	9 537	9 823	10 216	10 522
Leilighet 2	5466	6 560	7 871	9 446	9 446	9 446	9 729	10 021	10 422	10 735
Leilighet 3	5519	6 623	7 947	9 536	9 536	9 536	9 823	10 117	10 522	10 838
Leilighet 4	5571	6 686	8 023	9 627	9 627	9 627	9 916	10 214	10 622	10 941
Leilighet 5	5630	6 756	8 107	9 729	9 729	9 729	10 021	10 321	10 734	11 056
Leilighet 6	5727	6 872	8 246	9 896	9 896	9 896	10 193	10 498	10 918	11 246

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som TV/internett og renhold er ikke tatt i betraktning.

Budsjett uten husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ BØR

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling -BØR- 491 millioner										
Forutsetninger: Forsikrings- Kostnad prosjekt Prosjekt periode		Bæret på budsjett 2026 4 % på alle driftskostnader og inntekter inntatt 491 000 000 01.10.2026 - 30.04.2028		Nytt lån: Rente nytt lån: Annen side: BØR:		Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2028 5,25 % - prosjektsperiode, 4,2% Husbank Lånet er andrageløst til prosjektet er ferdigstilt. Inntekt for rentebetaling, kr 100 000 Eksterne lån er inntatt 30.06.2028 MÅ = balansen ventetiden, etterbetaling og utløpslån				
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	5,00 %	22,00 %	20,00 %		18,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Andel felleskostnader	24 018 750	29 302 875	35 953 450	42 196 540	49 791 445	51 703 903	53 326 595	54 806 694	56 584 795	58 282 328
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangtrapp	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 866
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	46 620 000	184 080 000	184 080 000	76 820 000	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	73 344 950	216 792 587	222 760 814	122 645 463	53 537 205	55 649 957	57 329 389	59 060 462	60 844 770	62 683 985
Lånskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Kommunavg./veien skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rabatt/Invest.	46 620 000	184 080 000	184 080 000	76 820 000	0	0	0	0	0	0
Renter nytt lån	-469 788	-8 063 500	-17 717 700	-25 530 191	-25 282 883	-24 885 283	-24 466 809	-24 026 365	-23 562 798	-23 074 894
Audrag nytt lån	0	0	0	4 710 638	7 573 331	7 970 931	8 389 405	8 829 849	9 293 416	9 781 320
Renter andre lån	561 309	339 427	58 862	0	0	0	0	0	0	0
Audrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	70 102 012	216 510 321	224 701 109	128 579 360	55 235 466	56 130 657	57 061 634	58 029 851	59 036 797	60 084 020
Endring disp.midler	3 242 938	281 666	-1 940 295	-5 933 897	-1 698 281	-480 699	267 754	1 030 611	1 807 981	2 599 965
Disp.midler U1	15 546 981	18 789 919	19 071 585	17 131 290	11 197 393	9 499 113	9 018 414	9 286 168	10 316 775	12 124 760
Disp.midler 3/1/12	18 789 919	19 071 585	17 131 290	11 197 393	9 499 113	9 018 414	9 286 168	10 316 775	12 124 760	14 724 725
Gjenn. felleskostnade	5 544	6 764	8 117	9 741	11 494	11 954	12 312	12 682	13 062	13 454
Økning i kr	264	1 205	1 353	1 623	1 753	460	369	309	380	392

Budsjett med husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ BØR

En eventuell Enova-støtte er ikke hensyntatt

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - BØR-491										
Forutsetninger: Forsikrings- Kostnad prosjekt Prosjekt periode		Bæret på budsjett 2026 4 % på alle driftskostnader og inntekter inntatt og gangverk 491 000 000 01.10.2026 - 30.04.2028		Nytt lån: Rente nytt lån: Annen side: BØR:		Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2028 5,25% - prosjektsperiode, 4,2% Husbank Lånet er andrageløst til prosjektet er ferdigstilt. Inntekt for rentebetaling, kr 100 000 Eksterne lån er inntatt 30.06.2028 MÅ = balansen ventetiden, etterbetaling og utløpslån				
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	5,00 %	20,00 %	20,00 %		20,00 %	0,00 %	0,00 %	3,00 %	4,00 %	3,00 %
Andel felleskostnader	24 018 750	28 822 500	34 587 000	41 504 400	41 504 400	41 504 400	42 749 532	44 032 018	45 793 299	47 167 098
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangtrapp	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 866
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	46 620 000	184 080 000	184 080 000	76 820 000	385 000 000	0	0	0	0	0
Sum inntekter	73 344 950	216 312 212	222 184 364	121 953 723	530 250 160	45 371 254	46 742 325	48 155 788	50 053 282	51 568 744
Lånskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Kommunavg./veien skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rabatt/Invest.	46 620 000	184 080 000	184 080 000	76 820 000	0	0	0	0	0	0
Renter Byggelån	-469 788	-8 063 500	-17 717 700	-25 530 191	0	0	0	0	0	0
Audrag Byggelån	0	0	0	4 710 638	481 578 723	0	0	0	0	0
Renter andre lån	561 309	339 427	58 862	0	18 170 000	15 891 187	15 600 666	15 297 940	14 982 581	14 653 833
Audrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	6 638 196	6 917 209	7 207 732	7 510 457	7 825 896	8 154 583
Sum kostnader	70 102 012	216 510 321	224 701 109	128 579 360	526 766 391	46 082 839	47 013 816	47 962 033	48 988 979	50 036 202
Endring disp.midler	3 242 938	-198 709	-2 516 745	-6 625 637	3 483 769	-711 584	-271 482	173 753	1 064 303	1 532 542
Disp.midler U1	15 546 981	18 789 919	18 591 210	16 074 465	9 448 828	12 932 597	12 221 013	11 949 521	12 123 274	13 187 577
Disp.midler 3/1/12	18 789 919	18 591 210	16 074 465	9 448 828	12 932 597	12 221 013	11 949 521	12 123 274	13 187 577	14 720 119
Gjenn. felleskostnade	5 544	6 653	7 984	9 581	9 581	9 581	9 868	10 164	10 571	10 888
Økning i kr	264	1 109	1 331	1 597	0	0	287	296	407	317

KAN

Denne pakken inneholder MÅ og BØR pakken, men har i tillegg utvidelse av balkong på stueside.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova-støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette.

Oppsummering av deler av innholdet i pakken KAN

- Utskiftning av kledning, inkl. komplett asbestsanering
- Nye plater på rekkverk
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til leilighetene (samme størrelse som i dag)
- Røykluker 55 stk.
- Ny tekking av balkonger

+

- Utskiftning av rekkverk. Det leveres nye rekkverk på alle balkonger med vedlikeholdsvennlig overflate
- Glasstak over alle terrasser på stuesiden i øverste etasje
- Isolering av balkongdekker på soveromssiden 5cm over og 5cm under dekke
- Utskiftning av inngangsdører til blokkene
- Etterisolering av alle fasader samlet U-verdi 0,18
- Balansert ventilasjon i alle enheter. Kasser og nedsenket himling i gangen bygges med ferdigmalte plater, med mulighet for å oppdragere til gips mot et tillegg
- Legge opp nye rørstrekk til alle leiligheter plasseres skjult i nedsenket himling i gang. Benyttes dersom bad skal pusses opp
- Nye, flotte uteområder med to nye lekeplasser og plantehage med plantekasser.

+

- Utvidelse av balkonger stueside

Kostnadsramme på kr 572 000 000,- vil gi en fellesgjeld på kr 1 584 500,- pr andel i snitt.

Økning pr mnd **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ KAN



0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader - KAN - 572 millioner - uten Husbank

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	6,00 %	25,00 %	25,00 %	23,00 %	20,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Leilighet 1	5409	6 761	8 452	10 396	12 475	12 849	13 235	13 499	13 769	14 045
Leilighet 2	5518	6 898	8 622	10 606	12 727	13 109	13 502	13 772	14 047	14 328
Leilighet 3	5571	6 964	8 705	10 707	12 849	13 234	13 631	13 904	14 182	14 466
Leilighet 4	5624	7 030	8 788	10 809	12 971	13 360	13 761	14 036	14 317	14 603
Leilighet 5	5684	7 105	8 881	10 923	13 108	13 501	13 906	14 184	14 468	14 758
Leilighet 6	5781	7 227	9 033	11 111	13 333	13 733	14 145	14 428	14 716	15 011

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. dugnad er ikke tatt i betraktning.

Økning pr mnd **med** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ KAN



0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader KAN - 572 - Husbank og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	6,00 %	25,00 %	23,00 %	23,00 %	0,00 %	0,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Leilighet 1	5409	6 761	8 317	10 229	10 229	10 229	10 639	10 958	11 287	11 625
Leilighet 2	5518	6 898	8 484	10 436	10 436	10 436	10 853	11 179	11 514	11 860
Leilighet 3	5571	6 964	8 566	10 536	10 536	10 536	10 958	11 286	11 625	11 974
Leilighet 4	5624	7 030	8 647	10 636	10 636	10 636	11 062	11 394	11 735	12 088
Leilighet 5	5684	7 105	8 739	10 749	10 749	10 749	11 179	11 514	11 859	12 215
Leilighet 6	5781	7 227	8 889	10 933	10 933	10 933	11 370	11 711	12 063	12 425

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som TV/internett og renhold er ikke tatt i betraktning.

Budsjett **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ KAN

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling -KAN- 572 millioner

Forutsetninger:
Privatlegning:
Kostnad prosjekt:
Prosjekt periode:

Basert på budsjett 2026
4 % på alle driftskostnader og inntekter internett:
572 000 000
01.10.2026 - 30.04.2029

Nytt lån:
Rente nytt lån:
Annen info:
KAN

Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
5,25 %
Lånet er andragsslått til prosjektslett av fastgjort
Etterbetaltende lån er rentefri 30.06.2029
MA = 90% = utbetaling av betaling skattek

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	6,00 %	25,00 %	25,00 %	23,00 %	20,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Andel felleskostnader	24 247 500	30 309 375	37 886 719	46 600 664	55 920 797	57 598 421	59 326 373	60 512 901	61 723 156	62 967 622
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 236 479	2 326 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangrask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	53 625 000	214 500 000	214 500 000	89 375 000	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	81 178 700	246 219 087	255 904 083	139 604 987	59 665 557	61 465 275	63 319 166	64 626 669	65 983 142	67 359 268
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 569	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 195 125	5 402 930	5 619 647	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Kommunale arbeidsskatt	6 600 000	6 964 000	7 338 560	7 724 102	8 121 066	8 529 309	8 951 196	9 382 556	9 822 556	10 281 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 826	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	53 625 000	214 500 000	214 500 000	89 375 000	0	0	0	0	0	0
Rente nytt lån	547 422	9 384 375	20 645 625	29 741 893	29 453 796	28 990 595	28 503 085	27 989 982	27 449 940	26 881 547
Andrag nytt lån	0	0	0	0	8 822 700	9 285 891	9 773 401	10 286 504	10 826 546	11 394 939
Rente andre lån	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Andrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	77 784 547	246 261 796	258 049 034	146 123 173	60 655 757	61 550 509	62 481 906	63 450 123	64 457 068	65 504 291
Endring disp. midler	3 394 053	-42 709	-2 144 951	-6 518 186	-989 201	-85 653	837 260	1 196 546	1 526 074	1 854 977
Disp. midler 1/1	15 546 981	18 941 034	18 896 126	16 753 175	10 235 189	9 245 368	9 160 335	9 997 595	11 184 141	12 710 215
Disp. midler 31/12	18 941 034	18 896 126	16 753 175	10 235 189	9 245 368	9 160 335	9 997 595	11 184 141	12 710 215	14 565 192
Gjenn. felleskostnade	5 597	6 997	8 746	10 757	12 909	13 296	13 685	13 969	14 248	14 533
Økning i kr.	317	1 399	1 609	2 012	2 191	387	399	274	279	285

Budsjett **med** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ KAN

En eventuell Enova-støtte er ikke hensyntatt

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - KAN-572

Forutsetninger:
Kostnad prosjekt:
Prosjekt periode:

Basert på budsjett 2026
4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og gangrask:
572 000 000
01.10.2026 - 30.04.2029

Nytt lån:
Rente nytt lån:
Annen info:
MA

Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
5,25% i prosjektsperiode, 4,2% Husbank
Lånet er andragsslått til prosjektslett av fastgjort, inntekter for tomtesalg, kr 100 000
Etterbetaltende lån er rentefri 30.06.2029
MA = 90% = utbetaling av betaling skattek

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	6,00 %	25,00 %	23,00 %	23,00 %	0,00 %	0,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Andel felleskostnader	24 247 500	30 309 375	37 280 531	45 855 053	45 855 053	45 855 053	47 689 256	49 119 933	50 593 531	52 111 337
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 236 479	2 326 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangrask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	53 625 000	214 500 000	214 500 000	89 375 000	465 000 000	0	0	0	0	0
Sum inntekter	81 178 700	246 219 087	255 297 895	136 859 375	614 600 813	49 721 908	51 682 048	53 243 702	54 853 514	56 512 963
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 569	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 195 125	5 402 930	5 619 647	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Kommunale arbeidsskatt	6 600 000	6 964 000	7 338 560	7 724 102	8 121 066	8 529 309	8 951 196	9 382 556	9 822 556	10 281 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 826	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	53 625 000	214 500 000	214 500 000	89 375 000	0	0	0	0	0	0
Rente Byggenlån	547 422	9 384 375	20 645 625	29 741 893	0	0	0	0	0	0
Andrag Byggenlån	0	0	0	5 487 750	56 1 024 600	0	0	0	0	0
Rente andre lån	551 309	339 427	58 062	0	19 530 000	19 193 252	18 842 361	18 476 733	18 095 748	17 698 761
Andrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	8 017 803	8 354 551	8 705 442	9 071 071	9 452 056	9 849 042
Sum kostnader	77 784 547	246 261 796	258 049 034	146 123 173	615 951 515	50 822 240	51 753 223	52 721 440	53 728 506	54 775 609
Endring disp. midler	3 394 053	-42 709	-2 751 138	-7 263 797	3 649 236	-1 106 338	-71 175	522 261	1 125 125	1 737 374
Disp. midler 1/1	15 546 981	18 941 034	18 896 126	16 147 187	8 883 391	12 532 629	11 432 291	11 361 116	11 883 377	13 008 505
Disp. midler 31/12	18 941 034	18 896 126	16 147 187	8 883 391	12 532 629	11 432 291	11 361 116	11 883 377	13 008 505	14 745 880
Gjenn. felleskostnade	5 597	6 997	8 696	10 585	10 585	10 585	11 099	11 339	11 679	12 029
Økning i kr.	317	1 399	1 609	1 979	0	0	423	300	340	390

Sak

- Fasaderehabilitering KAN

Fasaderehabiliteringspakke KAN har kostnadsramme på Kr 572 000 000,- og vil gi en fellesgjeld på ca. Kr 1 584 500,- pr andel i snitt.

Denne pakken inneholder MÅ og BØR pakken, men har i tillegg utvidelse av balkong på stueside.

Det vil bli montert balansert ventilasjon og fasadene vil bli etterisolert i alle leiligheter. Uteområdene vil bli oppgradert med nye lekeplasser, pergola og et område med plantekasser som er til fritt bruk blant lagets beboere/andelseiere.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova-støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette.

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder på omfanget i fasaderehabiliteringspakken **KAN** med kostnadsramme på kr 572 000 000,- inngås og nødvendig låneopptak foretas

Sak

- Fasaderehabilitering BØR

Dersom vedtak om gjennomføring av pakken KAN bortfaller sak om Fasaderehabilitering BØR

Fasaderehabiliteringspakke BØR har kostnadsramme på Kr 491 000 000,- og vil gi en fellesgjeld på ca. Kr 1 360 110,- pr andel i snitt.

Denne pakken inneholder alt i pakke MÅ. I tillegg inneholder den balansert ventilasjon og etterisolering av fasader i alle leiligheter. Uteområdene vil bli oppgradert med nye lekeplasser, pergola og et område med plantekasser som er til fritt bruk blant lagets beboere/andelseiere.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette

Styret anbefaler denne pakken til generalforsamling

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder på omfanget i fasaderehabiliteringspakken **BØR** med kostnadsramme på kr 491 000 000,- inngås og nødvendig låneopptak foretas.

Sak

- Fasaderehabilitering MÅ

Dersom vedtak om gjennomføring av pakken KAN eller BØR bortfaller sak om Fasaderehabilitering MÅ

Kostnadsramme på kr 380 000 000,- vil gi en fellesgjeld på ca. kr 1 052 650,- pr andel i snitt.

Dette tiltaket kvalifiserer Ikke til husbankfinansiering og Enova støtte.

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder på omfanget i fasaderehabiliteringspakken **MÅ** med kostnadsramme på kr 380 000 000,- inngås og nødvendig låneopptak foretas.

Sak

- Opsjon balkongskyvedør

Valg av opsjoner anbefales bare dersom det oppnås vedtak om gjennomføring av fasaderehabilitering i pakkene KAN eller BØR.

Det er innhentet priskonsekvens på å bytte fra balkongdør til balkongskyvedør stueside.

En tilleggskostnad på Kr 11 000 000,- vil gi en ekstra økning i fellesgjeld på kr 30 470,- i snitt pr andel. Dette blir ca. 170 kr i snitt per måned.

Styrets forslag til vedtak:

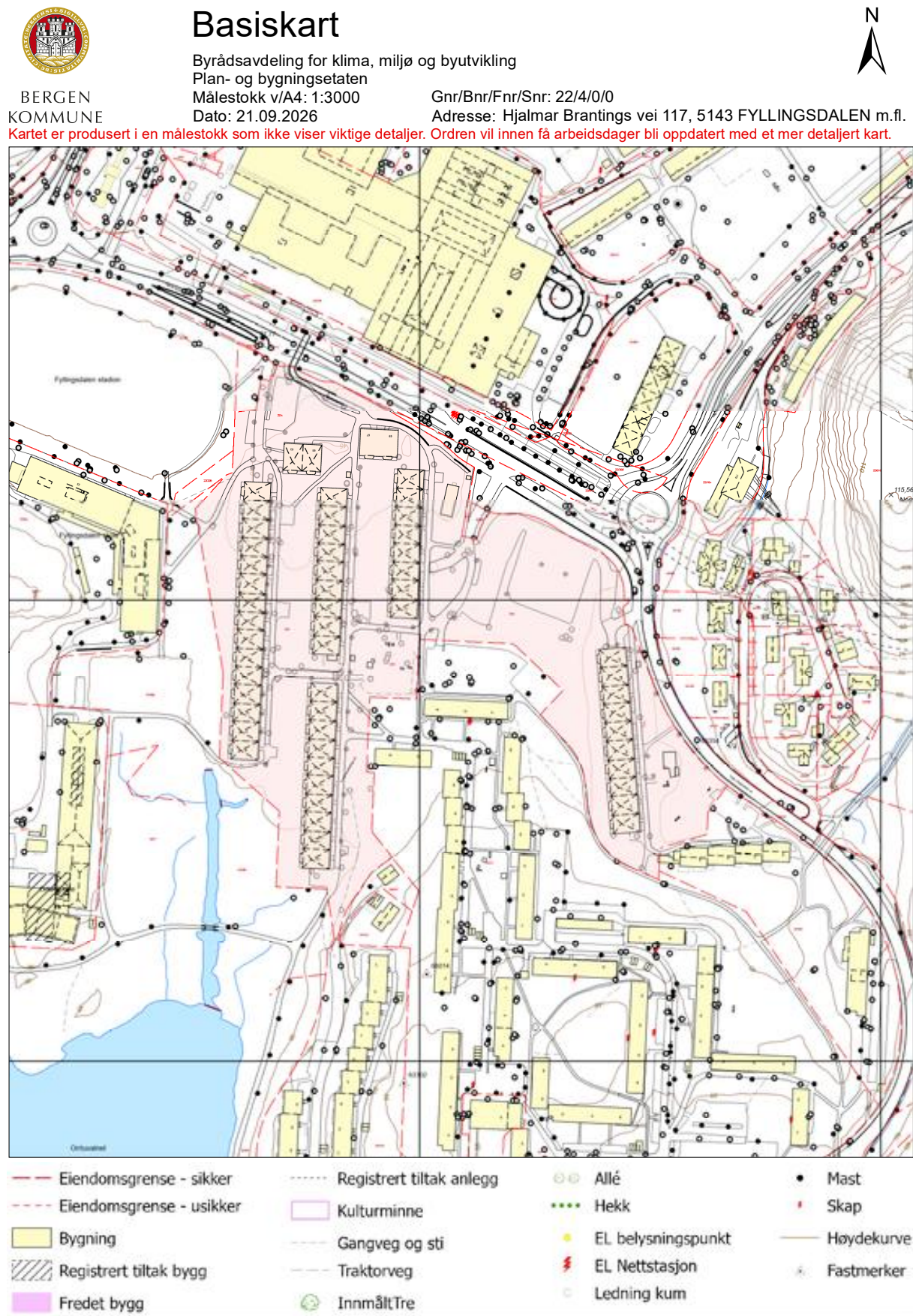
Kontrakt med tilbyder oppdateres til å inkludere opsjon på balkongskyvedør med priskonsekvens på om lag 11 000 000,- Nødvendig låneopptak foretas.

Vedlegg: Presentasjon datert 16.06.2026



Basiskart





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 prioritert 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 nærområdet

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

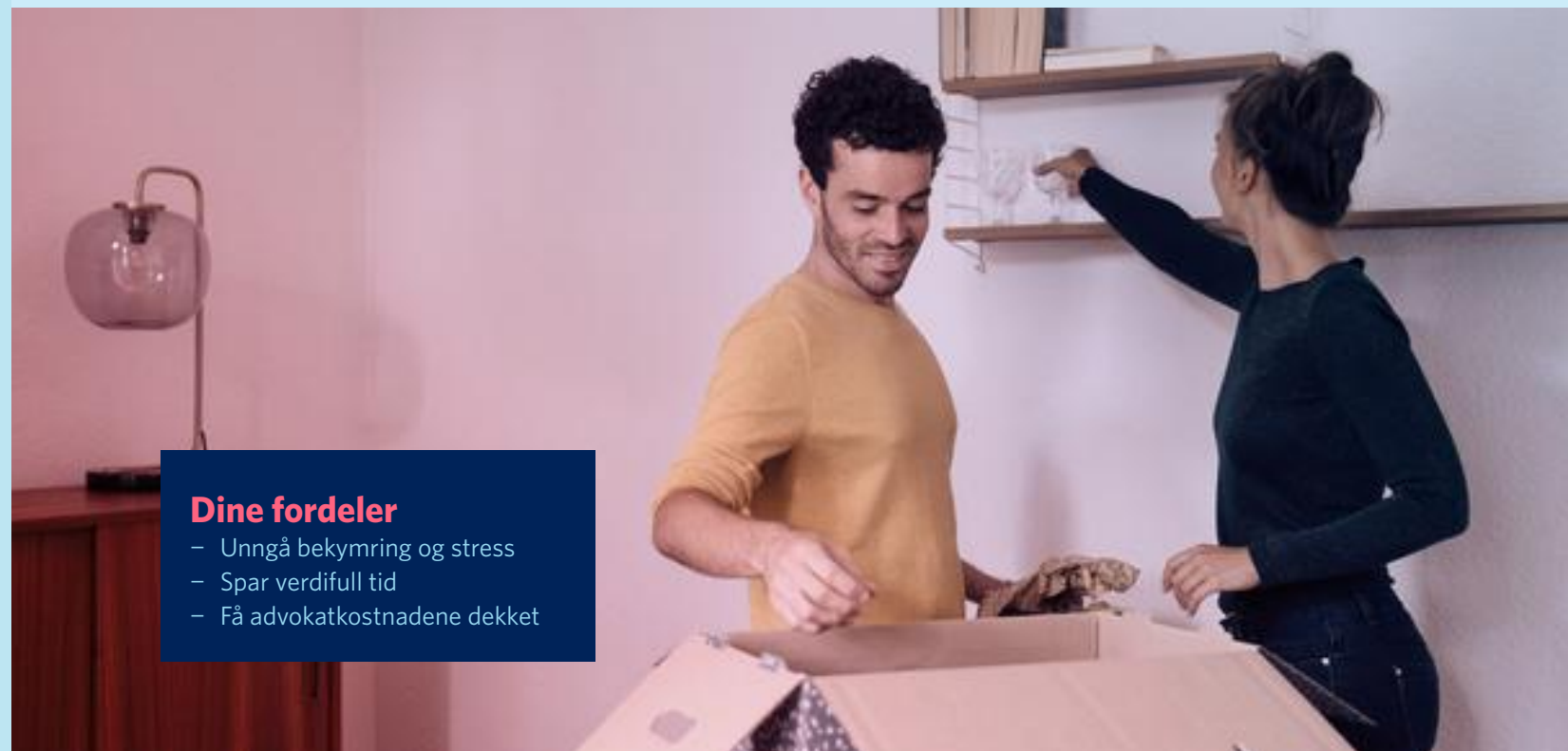
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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.

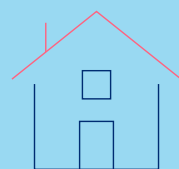
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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 musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hjalmar Brantings vei 117, 5143 FYLLINGSDALEN. Gnr. 22, bnr. 4, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260119
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





proaktiv.no



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
91 65 60 22
amalie@proaktiv.no



Sondre Fostervold
Eiendomsmeglerfullmektig
48 08 13 54
sf@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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