Tilstandsrapport

Leilighet

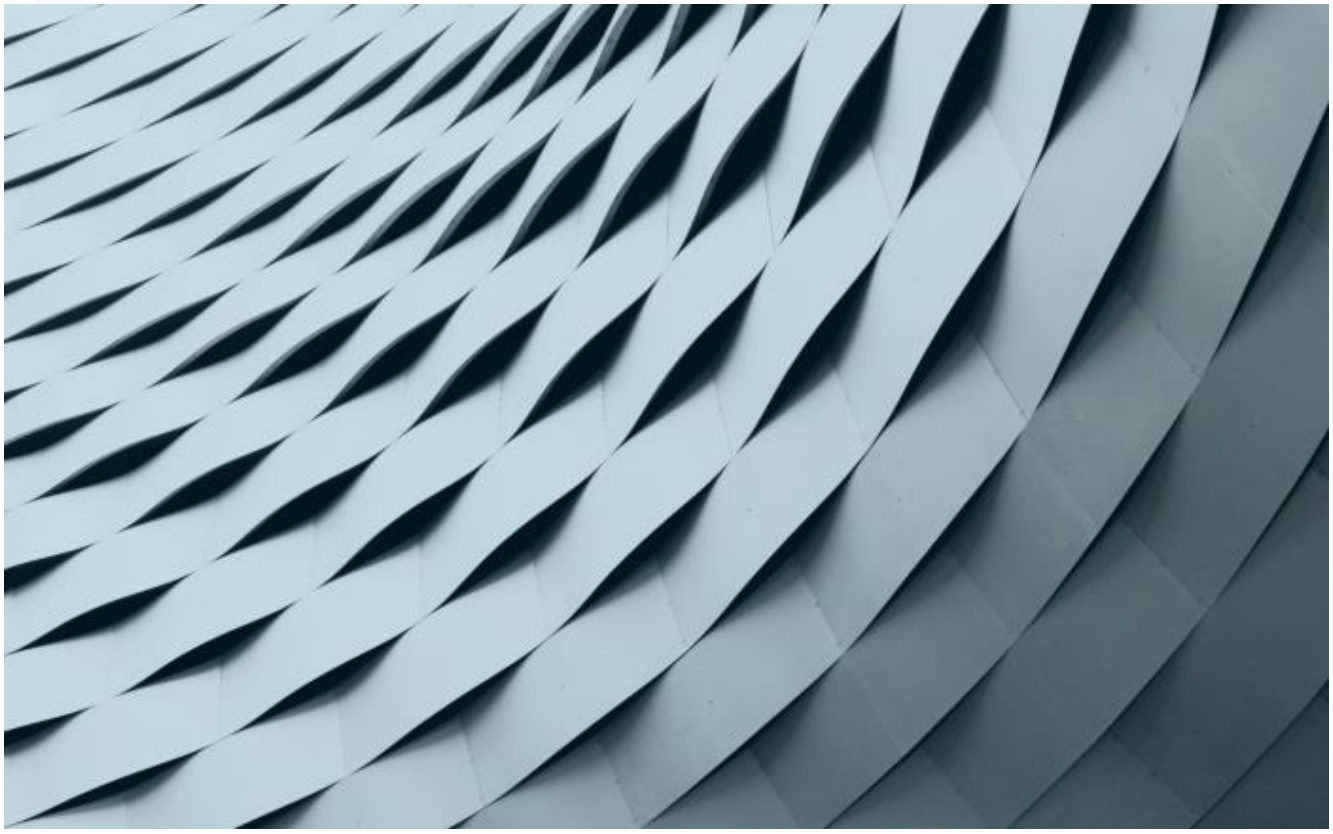
Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 302

Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1601 **Referansenummer:** AC2829

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms andelsleilighet.
Beliggende i 8. etasje.
Oppført i 1970.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (3,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom (8,1 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Vaskerom (3,5 kvm).
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Rommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin.
Bereder og rørskap er plassert på vaskerom.

Stue/Kjøkken (31,9 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Ventilator.
-Komfyr.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.

Bad (7,8 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv og innfelte downlights i tak.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørnet og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 2 (10,5 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming via elektrisitet og vannvarme.
-Radiatorovn i stue.
-Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
100 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

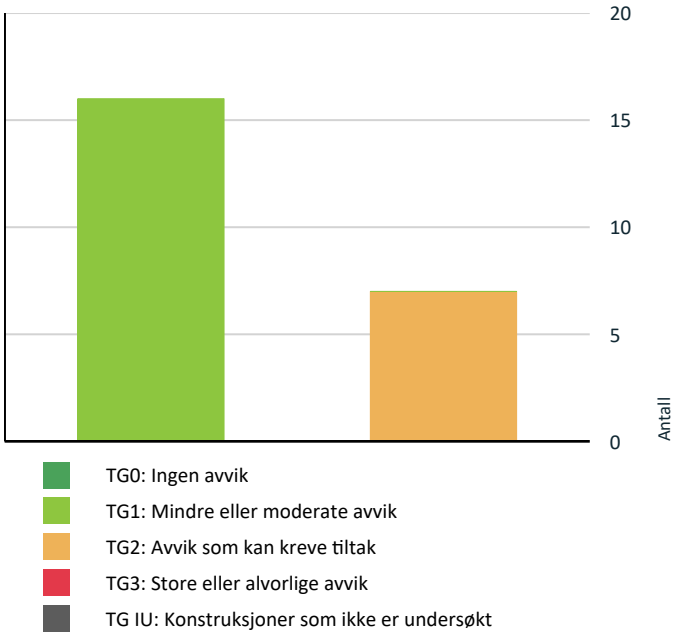
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong-/terrassedør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1970

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er over 30 år, noe som medfører større risiko for plutselige avvik.
Vindu på soverom var noe treg å åpne/lukke ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fremstår i ok stand i henhold til alder, Eier har justert og smurt vindu for bedre vandring. Ingen tiltal nødvendig.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Entrédør

Entrédør av edeltre.
Døren er av eldre type, normal funksjon og slitasje i henhold til alder.
Eier har nylig malt overflater utvendig som ett vedlikeholdstiltak.

TG 2 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Balkongdøren er av eldre type, funksjon fremstår som ok. Normal slitasje i henhold til alder. Eldre dører har større risiko for plutselige avvik.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er over 30 år, noe som medfører større risiko for plutselige avvik.
Døren har slark i håndtak samt noe slitasje i hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren har normal bruksfunksjon og fungerer med dette avviket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 15,8 kvm.

Tilstandsrapport

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

8. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom (3,5 kvm).
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Rommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin.

Bereder og rørskap er plassert på vaskerom.

Vaskerommet ble renovert i 2014/2015, arbeidet ble utført via vennetjeneste av faglært personer, men uten dokumentasjon på arbeidet.
Sluk ble skiftet i 2022, arbeidet ble da utført av Voidag. Membran og flis arbeid ble utført som egeninnsats sammen med en faglært, men uten dokumentasjon på arbeidet.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Fremstår i ok stand med normal slitasje.
Fungerer med dagens bruk.

8. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

8. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 0-2 mm fall mot sluk lokalt i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite/ingen fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet er ikke utsatt for jevnlig vannsøl. Det er montert oppkant ved dør terskel, vannet vil ikke bli ledet ut av rommet. Ved en evetuell lekkasje, kan vann måtte ledes manuelt til sluk ved bruk av nal.

8. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, arbeidet er ikke utført via en godkjent våtroms bedrift, dette medfører en høyere risiko for at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som ikke kan oppdages ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.
(Selve sluket er utført av godkjent Voidag AS).

8. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert. fremstår i ok stand.

8. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte under dør.

8. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom.
Ved hulltaking lå det ett rør som hindret for fullstendig undersøkelse. Det ble foretatt fuktsøk uten å påvise unormale verdier.
Vekt% målt til under 6%, noe som anses som tørt.

8. ETASJE > BAD

Generell

-Bad (7,8 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv og innfelte downlights i tak.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørnet og opplegg for vaskemaskin.

Badet ble sist renovert i 2014/15, arbeid på rør og elektro ble utført av:
-Laksevåg Elektro og Oswold Jørs As på rør.

Tilstandsrapport

Membran og flisarbeid er utført i regi av egeninnsats og vennetjeneste av faglært murer, men uten dokumentasjon på arbeidet.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår i ok stand i henhold til alder og fungerer med dagens bruk.
Se følgende punkt under for mer utfyllende informasjon.

8. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Overflater er kontrollert, fremstår i normal stand i henhold til alder.

8. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk. Motfall på ca 5mm utenfor dusjsone mot dør til gang.

Gulv fremstår i ok stand med normal slitasje i henhold til alder.

8. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran under sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, arbeidet er ikke utført via en godkjent våtroms bedrift, dette medfører en høyere risiko for at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som ikke kan oppdages ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

8. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inventar er kontrollert, fremstår i ok stand i henhold til alder.

8. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft er etablert i dør.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ved hulltaking lå det ett rør som hindret for fullstendig undersøkelse. Det ble foretatt fuktsøk uten å påvise unormale verdier.
Vekt% målt til under 6%, noe som anses som tørt.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

-Stue/Kjøkken (31,9 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Ventilator.
-Komfyr.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.

Det er montert vannsensor på kjøkkenet.
Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenet fremstår i ok stand i henhold til alder.
Det gjenstår enkelte små finish arbeid på kjøkkenet som skuffefront i innvendig skap og koblingsskinne mellom skapdør og kjøleskapsdør.

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Funksjon ok ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør i rør.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert i luke på bad.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør internt i leiligheten ble skiftet i 2015, sluk på vaskerom i 2022.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilering i form av avtrekk på bad og tilluft til soverom, entre og stue i form av mini balansert anlegg, dette er mekanisk styrt.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 2 Varmtvannstank

100 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er av eldre type, antatt over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har oppvarming via radiatorovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved eventuelle avvik faller dette under borettslaget sitt ansvar.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap er plassert i felles sikringsskap.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
15 ampere 7 stk.
10 ampere 2 stk.

Det elektriske anlegget ble renovert i 2015/16. Arbeidet ble utført av Laksevåg Elektro AS. Samsvarserklæring ligger i skap.

Det har vært elkontroll på det elektriske anlegget i regi av borettslaget. Rapport var ikke mottat ved befaring. Det er derfor ikke kjent om det er noen mangler som må utbedres.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ligger i skap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk ble målt til 115 fra terrassedekke, krav over 10m fra bakken er 120cm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

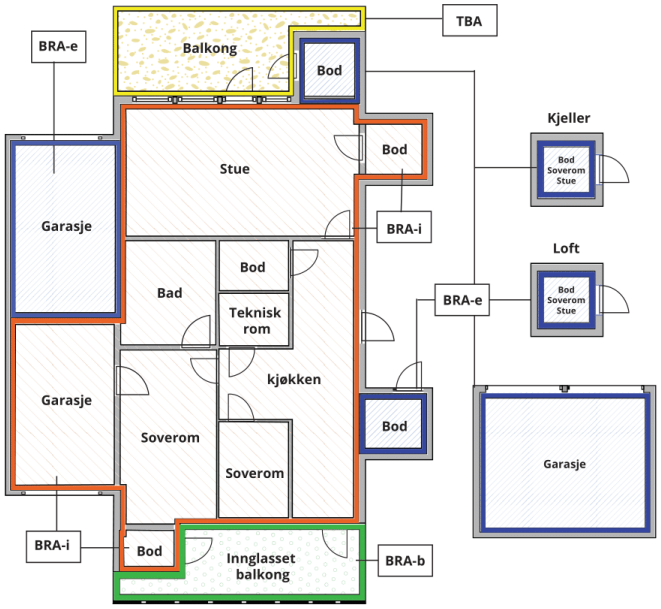
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8. Etasje	70		16	86	16
Fellesareal					
SUM	**70**		**16**		**16**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, soverom, vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom 2		Innglasset balkong
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (3,4 kvm).
-Soverom (8,1 kvm).
-Vaskerom (3,5 kvm).
-Stue/Kjøkken (31,9 kvm).
-Bad (7,8 kvm).
-Soverom 2 (10,5 kvm).

Innglasset balkong, 15,8 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 0,3 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av direkte tilkobling av bereder, utført i 2026 av Bergen Elektro team.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	70	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	302	0	0	7565.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dag Hammarskjölds vei 171

Hjemmelshaver
Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Lasse Jakobsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
89

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3250017
Addresse	Dag Hammarskjölds vei 171		
Postnr.	5144	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Lasse Jakobsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

126114

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble totalrenovert i 2015. Rør og sluk ble utført av godkjent firma, dokumentasjon foreligger. Elektriske arbeider er utført av autorisert elektriker.Vaskerom etablert 2022. Sluk og membran utført av firma. VVB er direkte koblet av eletriker.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flisarbeid og øvrige overflatearbeider er utført av meg selv i samarbeid med kyndige håndverkere med relevant erfaring. Vaskerom etablert i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura rørlegger, bekreftelse på slukbytte på bad, varmekabler, sluk på vaskerom,

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på bad ble lagt i forbindelse med oppussing i 2015. Arbeidet er utført privat, med bistand fra faglært murer. Det foreligger ikke dokumentasjon. Vakserom ok.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet av rørlegger. Se vedlegg

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

varmekabler + eletrisk i forbindelse med totalt oppussing. Se vedlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg "Rørlegger, "vedr.Bytte av sluk", "Elektro"

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt inn hovedstengekran på vannrør inn til leilighet + oppgardert med rør i rør på alt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg "rørlegger"

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total rehabilitering av fasader i 2016. Nye innglasset balkonger med spotter i tak og innlagt utekontakt.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt terrassebord på gulv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Balkongentreprenøren i regi av borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele anlegget er byttet i forbindelse med oppussing i 2014/2015. Og VVB koblet fra stikkontakt til direkte Januar 2026 og ny kursoversikt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg "elektro" og samsvarsærklering

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Regi av brl i Desember 2025. Har ikke fått rapport.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ny kursoversikt og direktekoblet VVB Januar 2026

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balansert ventilasjon i leiligheten i forbindelse med fasade oppussing i regi av BRL

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt opp ventilasjon på bad og vaskerom. Alt går via felles avtrekk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

regi av borettslaget

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Hele leiligheter ble rehabilitert i 2014/2015. Alt ble revet ned og bygget opp igjen

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ja fasde endring 2016 i regi av borettslaget

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ja innvendig altan og svalgang forran leilighet

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Temperatursensor på stekeovn oppleves som noe ujevn. Det ligger trekkerør bak speil på bad, men det er ikke trukket kabel

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 05.02.2026

Signert av *Lasse Jakobsen*

Initialer selger:
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter

for SÆLEMYR BORETTSLAG organisasjons nr. 953883422

tilknyttet

Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlbo BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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 har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2, maksimum 4, andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Vestbo BBL har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(7) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
SÆLEMYR BORETTSLAG

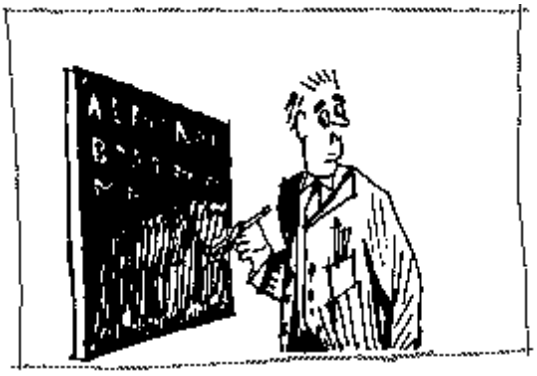


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

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

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

Sist oppdatert: Oktober - 2022.

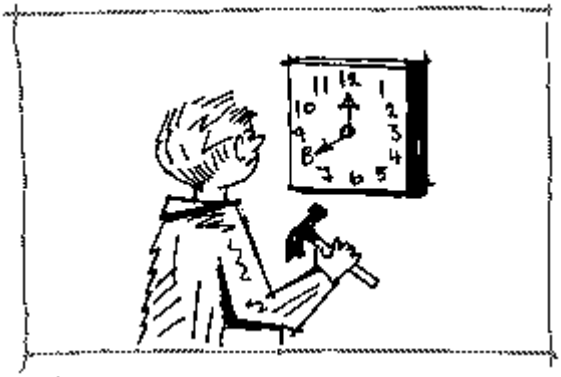


1. Alminnelige ordensregler

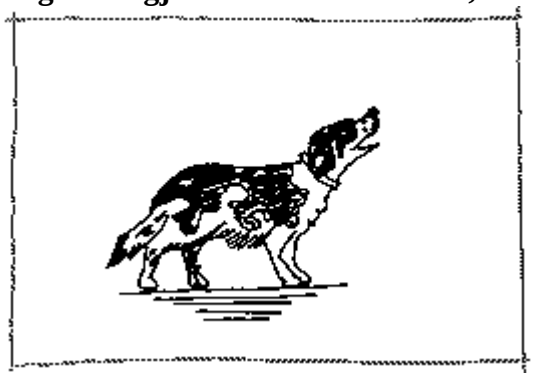
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Balkong/svalgang, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting, risting av tøy eller sengeklær. **Balkonger, svalganger og fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring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

2. Boligen og boområdet

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



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

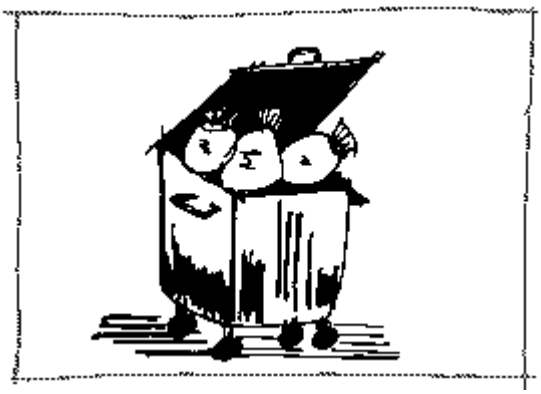


3. Dyrehold

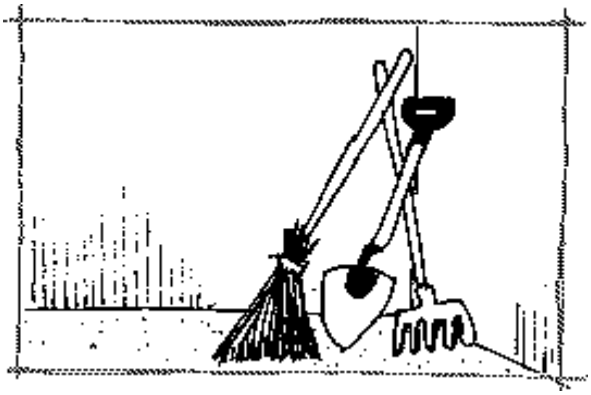
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at Styret i borettslaget har gitt sitt samtykke. Søknad sendes styret på eget skjema som er tilgjengelig på nettsiden til Vestbo(.no) eller ved å ta kontakt med Styret.
Varsle gjerne nærmeste naboer om dette i forkant.
Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr i boområdet.

4. Boss

Bosskonteinerne skal kun brukes til restavfall som pakkes forsvarlig. I bossrom må det opprettholdes god orden.
Papir/papp, aviser, aluminium og glass skal kastes i egne konteinere. Papirkonteiner er plassert Sør for blokken. Konteinere for glass og aluminium er plassert Nordvest for blokken /v rundkjøring mot Sælensminde Borettslag.

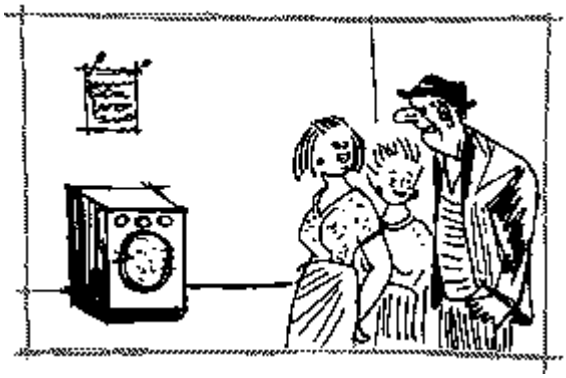


Større gjenstander, som for eksempel møbler, elektriske artikler ol. skal ikke hensettes i bossrommet. Dette må den enkelte beboer selv frakte bort. **Det samme gjelder avfall av ulikt slag i forbindelse med oppussing.**



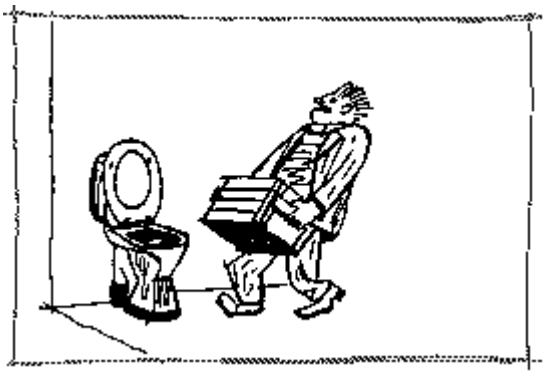
5.Renhold

Beboerne vasker selv utenfor egen inngang på svalgang.
For øvrig utføres renhold av fellesarealet av borettslaget.



6. Vaskerier og tørkeplasser

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



7. Bad, wc og ledninger

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

Stoppekran bør stenges, og varmtvannsberederen slåes av dersom en skal være borte utover 3 uker.
Sluker på vaskerom og bad fungerer som vannlås. Påse at det alltid er vann i slukene for å unngå kloakklukt.
Staking av tette sluker er beboers ansvar. Plumbo pulver må ikke brukes.
Vedlikeholdsbestemmelser for øvrig finner man punkt 11 samt i vedtektene.

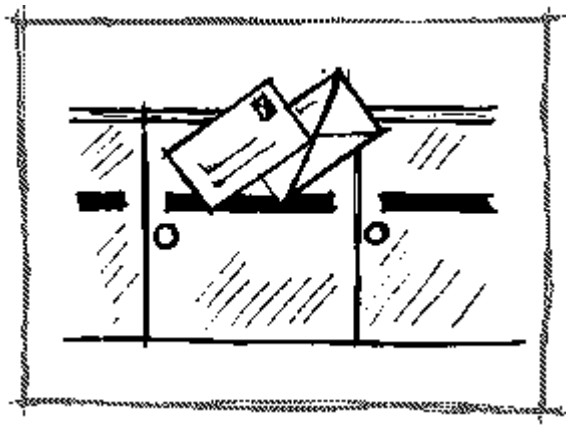
8. Biloppstillingsplasser/ parkering



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

Borettslaget består av 144 leiligheter, men har bare 76 parkeringsplasser. Herav er 6 plasser reservert for handikappede og 5 reservert EL-biler som lader. Plass 2-14 er gjesteparkeringsplasser for gjester med parkeringsoblat som utlånes av andelseier under besøket. Gjesteparkering kan kun forekomme for inntil 3 dager sammenhengende. Campingbiler og større yrkesbiler kan ikke parkeres på eiendommen. **Vennligst informer besøkende om gjeldende parkeringsbestemmelser.**

Søknad om tildeling av fast parkeringsplass for andelseier sendes til Styret. For øvrig vises til regler for tildeling av faste parkeringsplasser punkt 13. *Tildeling av fast parkeringsplass.*
Andelseier får da utdelt et eget parkeringsoblat som skal festes på bilens frontrute.
Alle typer parkeringsoblat utleveres ved henvendelse til Styret.
Vask av biler er ikke tillatt på parkeringsplassen.



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets Styret eller Vestbo til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. **Henvendelser til Styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.** Gjerne per epost til: saelemyr.brl@outlook.com eller leveres skriftlig i grønn postkasse tilhørende Styret innenfor inngangsparti.

10. Plikter/ ansvar

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



11. Oppussing av boligen

Endring av leilighetene krever godkjenning av Styret.
Gi gjerne naboer varsel om dager med støy/tidspunkter for støy slik at de har mulighet til å tilpasse seg.
Det er ikke tillatt å montere mekaniske vifter til leilighetens luftavtrekk, hverken på kjøkken, bad eller toalett fordi de ikke er dimensjonert til dette. Avtrekkene må holdes åpne. Sammen med luftventilene i vinduer og vegger skal disse gi ventilasjon i leiligheten.
NB! Husk at alt elektriker og rørarbeid må utføres av autoriserte fagfolk.
Vennligst kontakt Styret før oppussing av leiligheten.

Oppussing kjøkken, bad/ vaskerom. Sluker:
Ved oppussing av våtrom må vannet stenges for hele blokken om det ikke er montert stoppekran til leiligheten. **Ved oppussing av våtrom pålegges andelseier å få montert stoppekran til sin leilighet om dette ikke finnes.**
I forbindelse med at man legger varmekabler på badet, er det pålagt at sluken skiftes. **Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 3 500 pr sluk**. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden. **Ta kontakt med Styret i forkant av oppstart av oppussingsarbeidene.**

12. Balkonger

Rømningsveiene via balkongene må ikke blokkeres, og den enkelte må påse at det er fri adgang til neste altan hvis døren(e) åpnes. Dørene mellom balkong er rømningsvei og skal IKKE åpnes med mindre det er en nødsituasjon. Balkongene **skal ikke** benyttes som lagringsplass som er til hinder for rømningsveier.
Grilling: Det er KUN tillatt å bruke elektrisk grill.
Det er **ikke tillatt å mate fugler** fra balkongen.

13. Tildeling av fast parkeringsplass

Kun andelseiere som bor i borettslaget kan få tildelt fast biloppstillingsplass.
Søknad om fast merket parkeringsplass sendes styret. Styret sørger for å tildele plasser eventuelt sette opp venteliste om det er flere søkere enn det er biloppstillingsplasser. Tildeling skjer etter ansiennitet – dato for søknad om parkeringsplass.
Tildelt biloppstillingsplass følger **ikke** leiligheten ved eventuelt salg/utleie av andelen. Om andelseier som er tildelt fast parkeringsplass ikke lenger disponerer bil tilbakeføres parkeringsplassen til borettslaget.
Det kan kun søkes om en fast biloppstillingsplass for hver andel.

14. Generell orientering

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

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

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

Skibod: Hver leilighet disponerer en skibod.

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

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

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

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

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

15. Orientering vedrørende ut og innflytting

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

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

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

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

Innkalling til
Generalforsamling
Sælemyr Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Sælemyr Borettslag

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg av styremedlemmer

- 5.1 Valg av styremedlem
- 5.2 Valg av styremedlem
- 5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)
- 5.4 Valg av varamedlemmer
- 5.5 Styrets sammensetning etter valget
- 5.6 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Rengjøring i svalganger

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

28.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg av styremedlemmer

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

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

5.1 Valg av styremedlem

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

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

5.2 Valg av styremedlem

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

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

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

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

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

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

5.6 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

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

7. Rengjøring i svalganger

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

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

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

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

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

> **"4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
>
> (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg."**

(Vedtektsendringer krever 2/3 flertall)

Årsberetning 2024 for Sælemyr Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

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

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

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

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

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

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

Internkontroll / HMS

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

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

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

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

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

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

SFTY Vanndetektor:

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

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

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

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

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært Forsikringsselskap navn ikke funnet.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 23.05.2024 bestått av:

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

Følgende medlemmer er på valg i år:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Reidun Sæbye
Styreleder

Jens Markus Osland Granmar
Styremedlem

Elisabeth Brudvik
Styremedlem

Berit Loua
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

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

Rehabilitering fasade. Innglassing av balkonger/svalganger igangsatt 2016.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

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

Note 4 - Egenkapital

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

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5360 Honorarer	1 000	0
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 341	28 200
Sum	**229 341**	**228 200**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Sælemyr Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sælemyr Borettslag

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Fra andelseierne møtte: 21 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 6 stk.

Hvilket utgjorde 27 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

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

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for forrige periode, var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisors beretning var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak kr. 250 000,-.

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

5. Valg av styremedlemmer

5.1 Valg av styremedlem

Elisabeth Brudvik har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

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

5.2 Valg av styremedlem

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

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år, ble Ruben Artnzen valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

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

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

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

Vedtak:

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

5.5 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Reidun Sæbye styreleder valgt for 2 år i 2024.

Elisabeth Brudvik styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Ruben Arntzen styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Celine Stockman Meyer styremedlem valgt for 1 år i 2024.

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

5.6 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

Vedtak:

Følgende delegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

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

7. Rengjøring i svalganger

Vedtak:
Følgende endring ble vedtatt med 2/3 flertall:

Punkt 4-1 (endring uthevet):

> **"4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
>
> (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg."**

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

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

Protokoll for Sælemyr Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hjalmar Brantings vei Linje 5, 46	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	4 min 0.4 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	6 min 0.5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	10 min 6.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 7.3 km

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	12 min 0.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

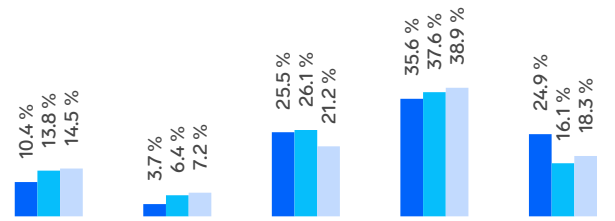
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	2 min
Meny Oasen Bergen	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

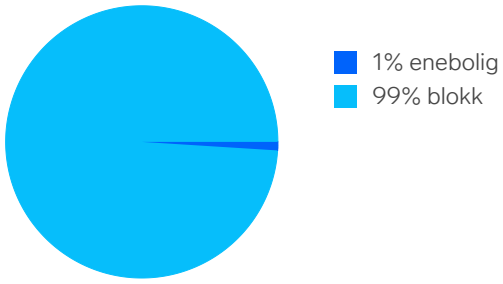
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

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

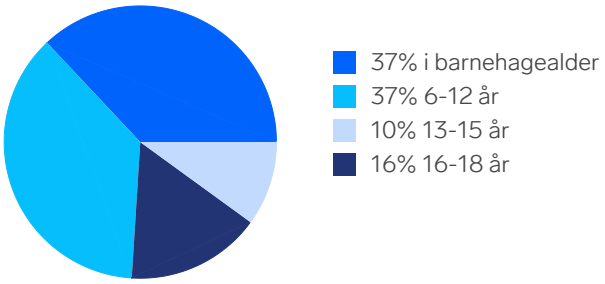
Boligmasse



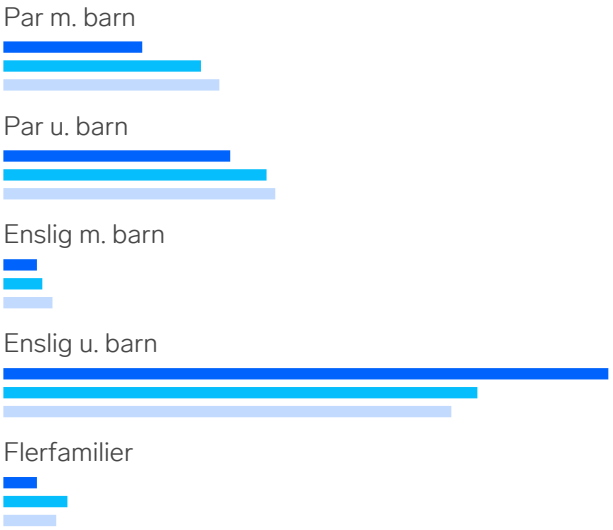
Varer/Tjenester

Oasen	5 min
Boots apotek Oasen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



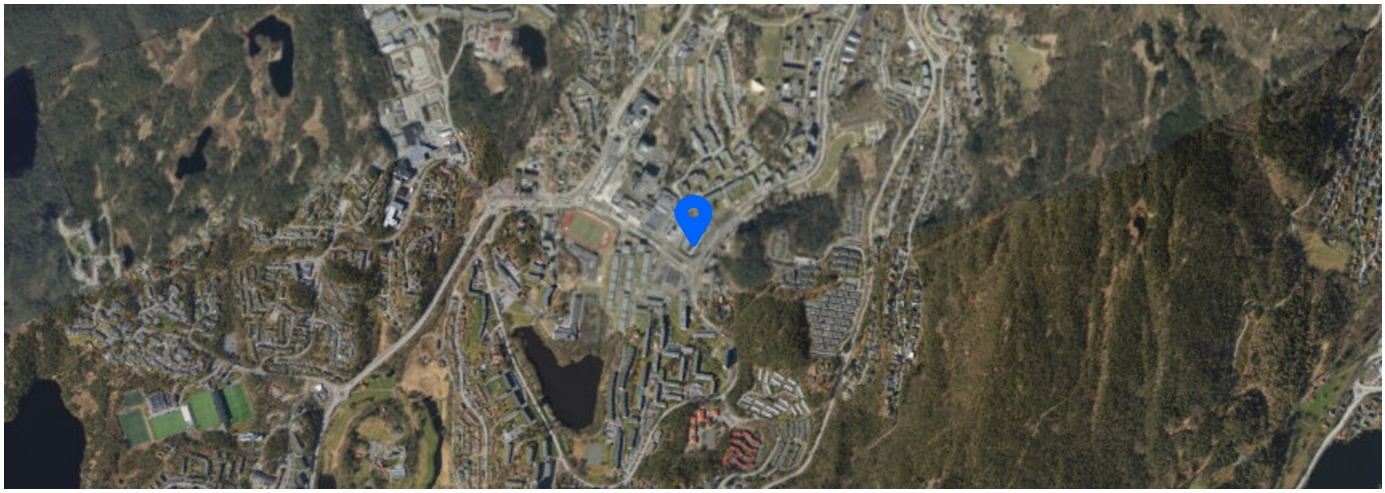
Familiesammensetning

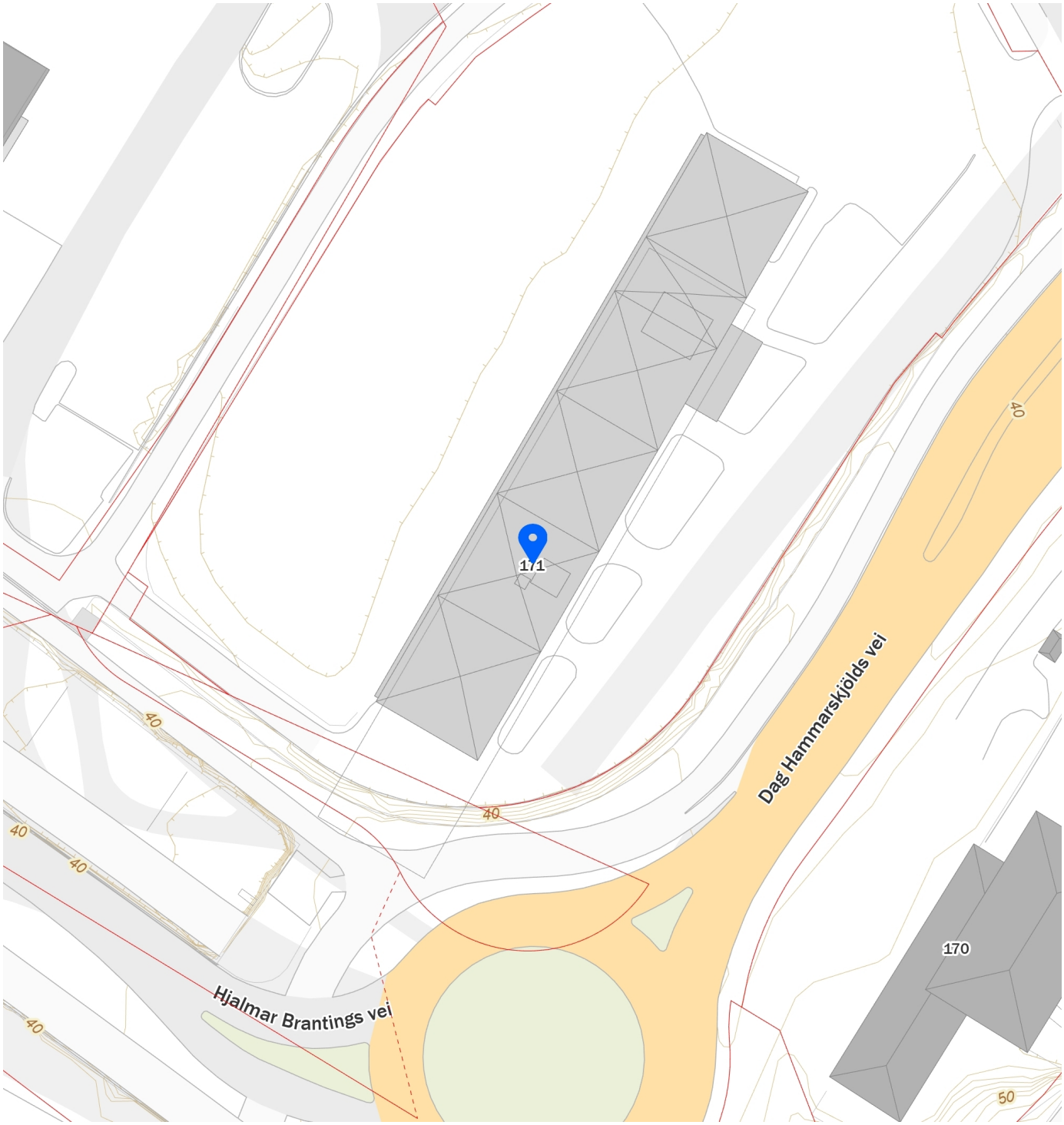


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/302/0/0
Utlistet 05. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258939886	Grunneiendom	0	Ja	7 565,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	92,8 %
63860000	2013 - Torg	3,4 %
63860000	2014 - Gatetun/gågate	1,9 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,3 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,6 %
63860000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,3 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	100,0 %
63860000	190 - Andre sikringssoner	0,1 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	24,2 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201820643	< 0,1 % (7,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64050000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64050000	190 - Andre sikringssoner	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	59,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11420006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200503695
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
(N/A)	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei, boliger	1	202513842
71310000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	202310406
64050001	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	202220549

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 05. november 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

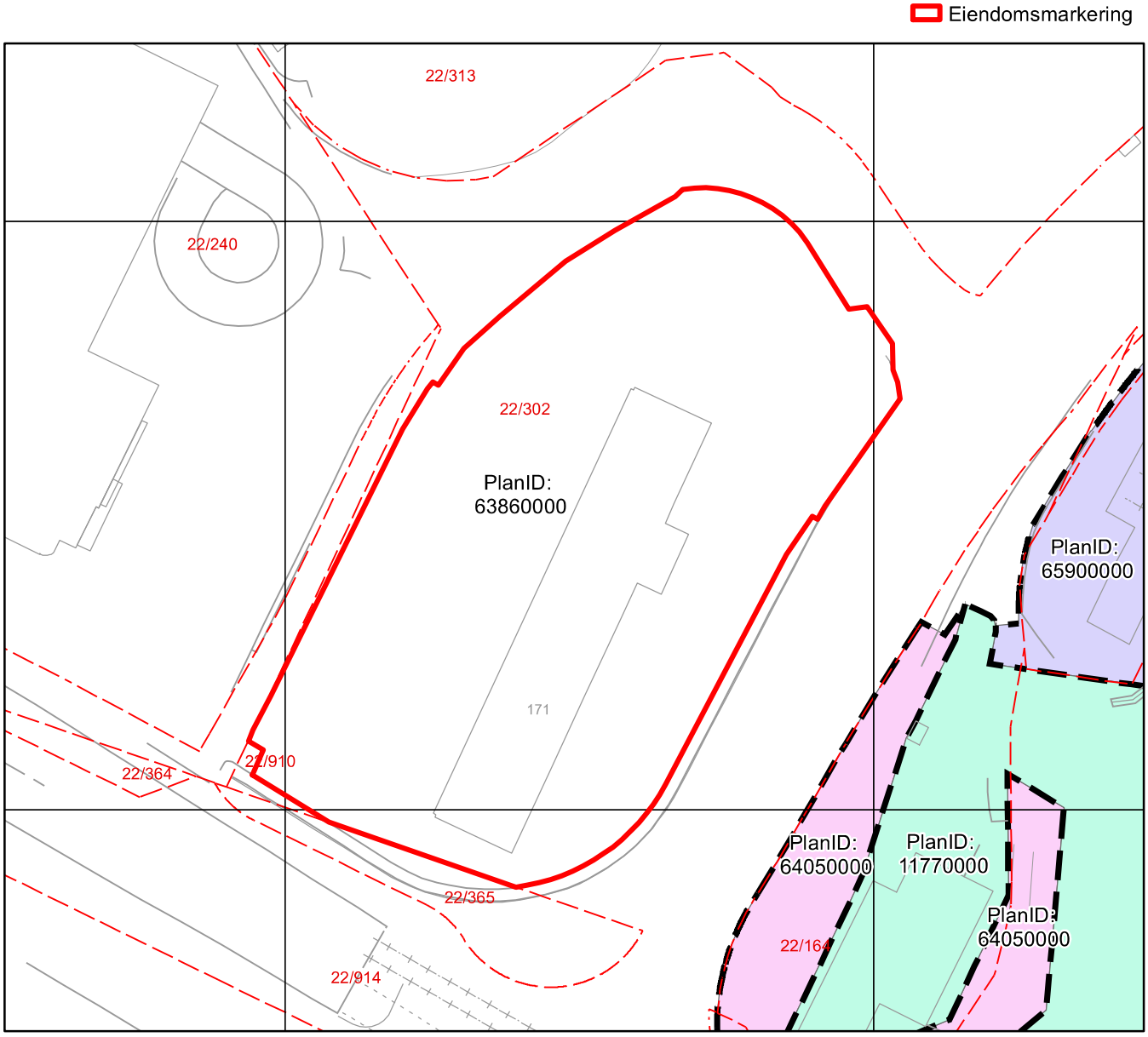
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0
Dato: 05.11.2025 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000



BERGEN KOMMUNE

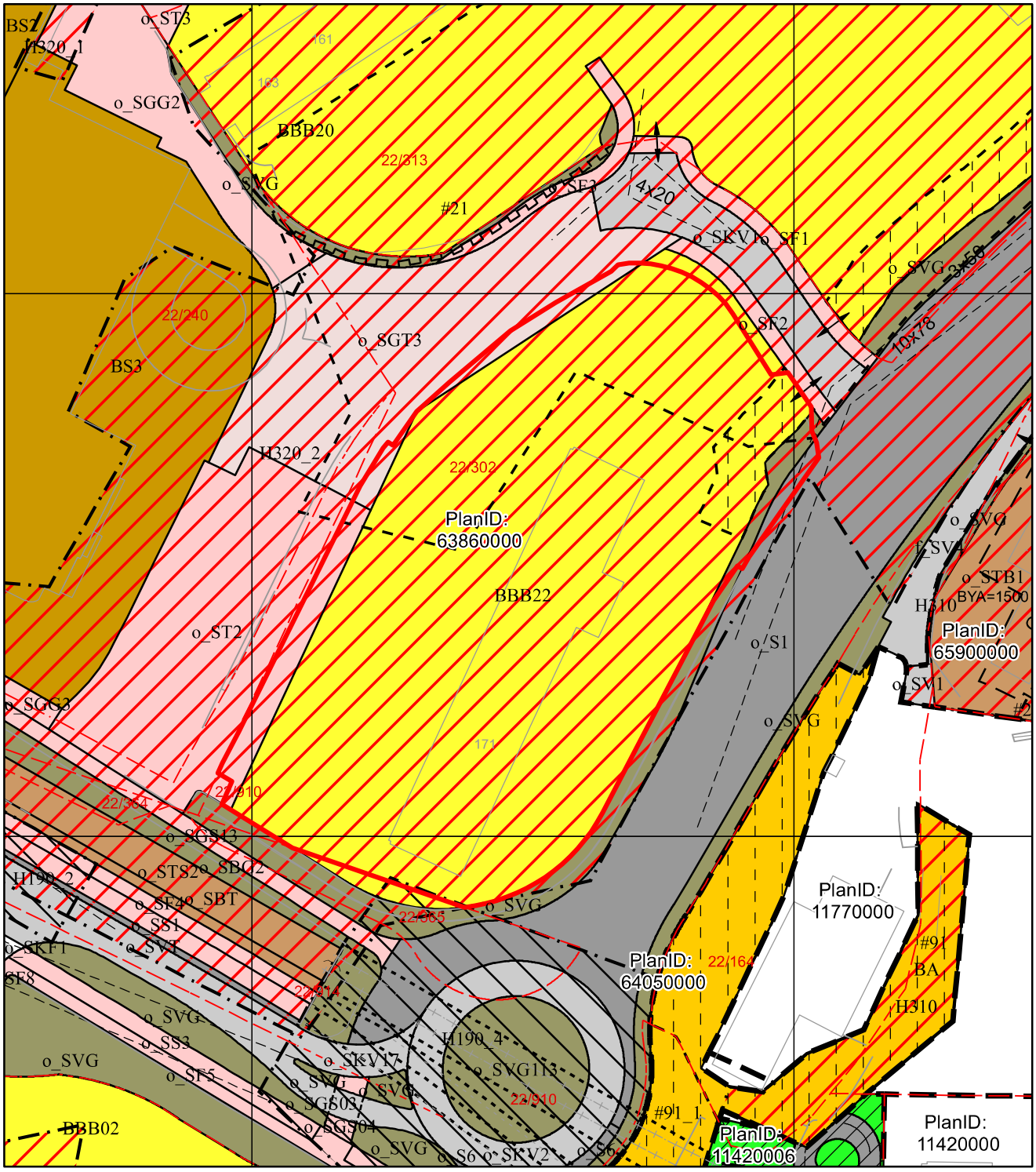
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0
Dato: 05.11.2025 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2027 - Tekniske bygg, konstr

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

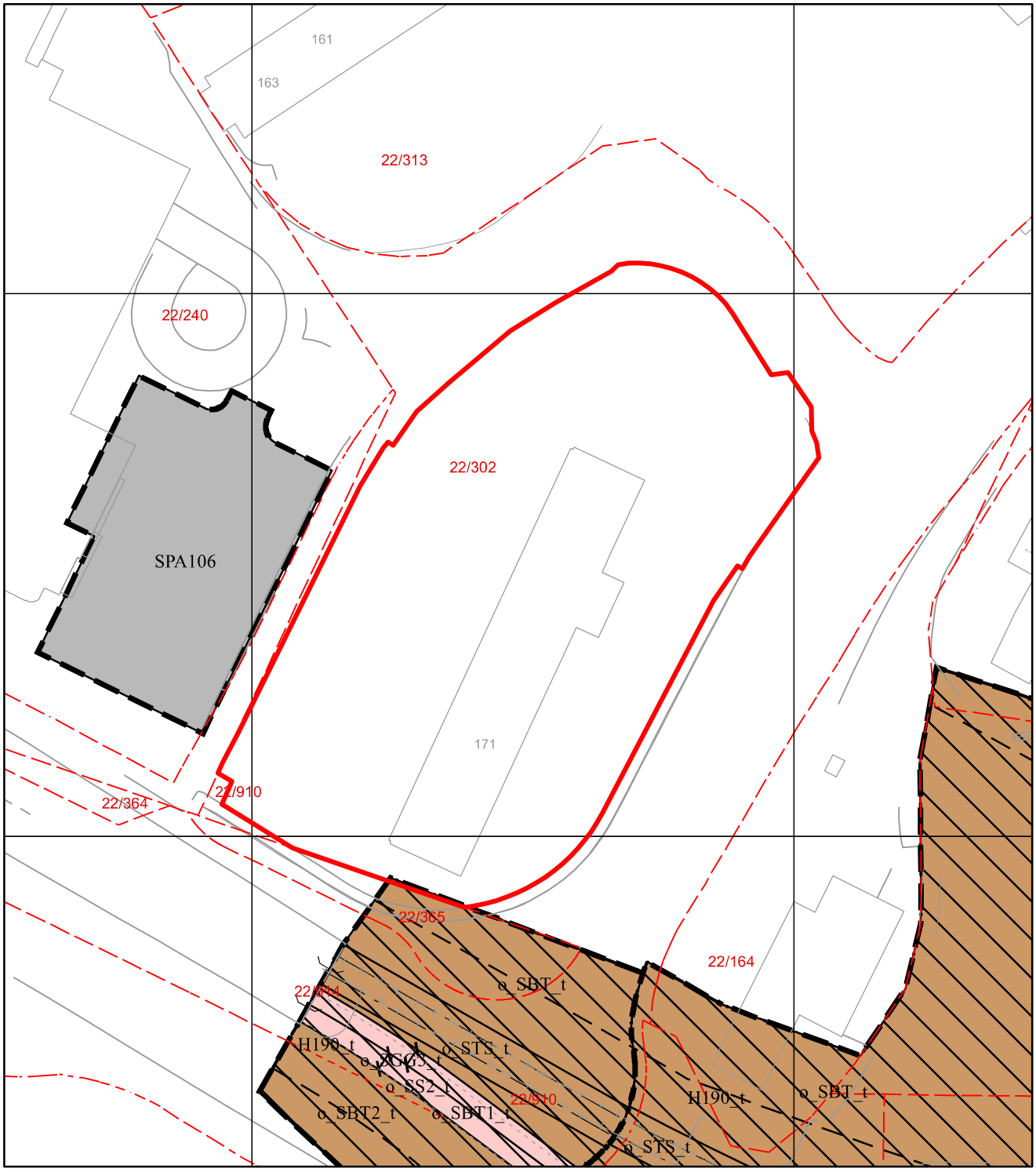
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0
Dato: 05.11.2025 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

Juridiske punkt

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

RPJURLINJE

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2080 - Parkering

BERGEN KOMMUNE

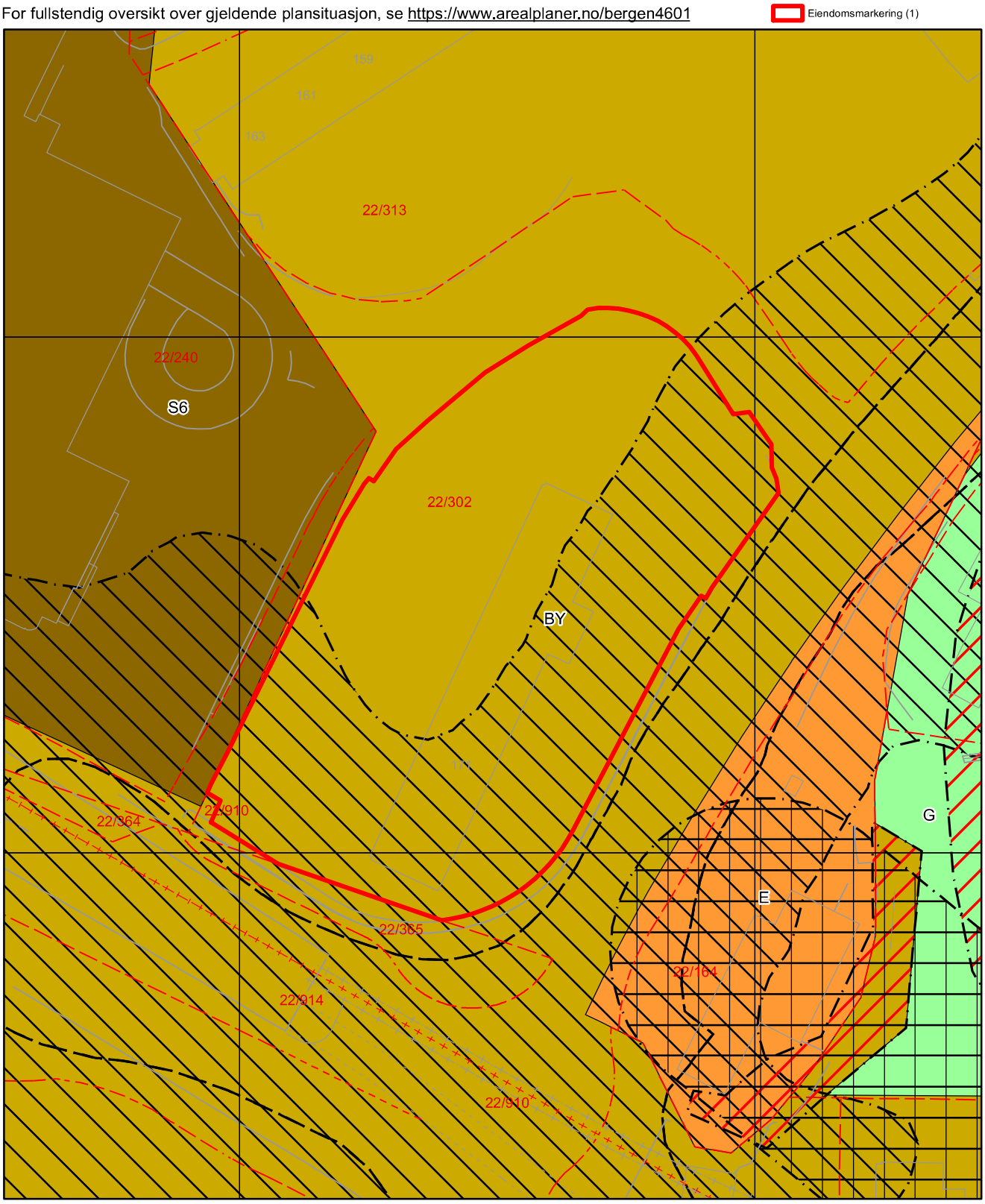
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.11.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171

N

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



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane - fremtidig

Bybane - tunnel - fremtidig

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVD.

Arkiv nr. 503.1

Ferdigattest

for eiendommen DAG HAMMARSKJØLDS VEI NR. 171-173

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 28.10.1966

fra ~~hr.~~ AK Vestlandske Boligbyggelag

approberte byggeforetagende: 12 etasjes boligblokk

er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon

Der er besiktiget 1 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. „	9. „
2. „	6. „	10. „
3. „	7. „	11. „

Dessuten Tilfluktsrom, 2 stk. heiser og oljefyringsanlegg.

Bergen den 5. 5. 1972

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 99. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 8.5. 1972

Sendt Vestbo 8.5.72

bygningssjef

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
HEISINSPEKTØREN

Løpe-nr. 1119.

Godkjennelseserklæring.

Den for en bæreevne av 640 kg. bestemte personheis i matr.nr. 171 Dag Hammerskjölds vei, tilhørende Selskapet Terrasselag, Vest-Bo, C.Sundts gt. 30, og som er levert av A/S Myhre's Maskinindustri, Bergen, og forsynt med det løpende fabrikknummer 478285 ble i dag underkastet den i § 34 i forskriftene av 27. oktober 1949 om innretning og drift av heisanlegg foreskrevne undersøkelse med hensyn til sin maskinelle innretning og tillike undersøkt med hensyn til forskriftenes øvrige bestemmelser.

Denne undersøkelse ble utført på grunnlag av de tidligere prøvede og bekreftede tegninger, beskrivelser og beregninger.

Herved ble det godtgjort, at utførelsen i alle deler er overensstemmende med disse, og at heisen tilfredsstiller, såvel hva den maskinelle innretning angår som forøvrig, vedtekter av 27. oktober 1949.

Heisen kan derfor tas i bruk så snart den i bygningsloven foreskrevne ferdigattest for bygningen er ervervet.

For denne erklæring betales til bykassen kr. 100.-.

Bergen, den 4 mai 1970.

Jak. Bergmann

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
HEISINSPEKTØREN

Løpe-nr. 1120.

Godkjennelseserklæring.

Den for en bæreevne av 640 kg. bestemte person-
heis i matr.nr. 171 Dag Hammarskjölds vei,
tilhørende Solsmyr Borettslag, Vest-Do, C.Sundts gt. 50,
og som er levert av A/S Myhre's Maskinindustri, Bergen,
og forsynt med det løpende fabrikknummer 478284 ble i dag underkastet den i § 34 i forskriftene av 27. oktober 1949 om innretning og drift av heisanlegg foreskrevne undersøkelse med hensyn til sin maskinelle innretning og tillike undersøkt med hensyn til forskriftenes øvrige bestemmelser.

Denne undersøkelse ble utført på grunnlag av de tidligere prøvede og bekreftede tegninger, beskrivelser og beregninger.

Herved ble det godtgjort, at utførelsen i alle deler er overensstemmende med disse, og at heisen tilfredsstiller, såvel hva den maskinelle innretning angår som forøvrig, vedtekter av 27. oktober 1949.

Heisen kan derfor tas i bruk så snart den i bygningsloven foreskrevne ferdigattest for bygningen er ervervet.

For denne erklæring betales til bykassen kr. 100.-.

Bergen, den 4 mai 1970.

Jak. Bergmann.

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Hilleren Prosjektering AS
Skulebakken 2-4
5355 KNARREVIK

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Majken Ida Elisabeth Sandlien Dir. tlf.: 5556 6470	201624410/19	210119

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 22 Bnr 302
Adresse	:	Dag Hammarskjölds Vei 171
Tiltakshaver	:	Sælemyr Borettslag
Tiltaket	:	Tilbygg blokk/bygård/terrassehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.01.2019 og tillatelse datert 24.11.2016.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for fasadeendring for Sælemyr borettslag som består av en høyblokk på 12 etg med totalt 144 boenheter. Riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger med en utvidelse på 80 cm på vestfasade. Nye balkonger er åpne balkonger med mulighet for lukking. Balkongene monteres som prefabrikkerte materialer bestående av betong, stål, aluminium og glass med brystning i klart glass med innslag av frostet glass. Riving av brystninger for montering av nye innglassede svalganger som monteres utenpå eksisterende dekke på sørøstfasade. Montering av svalganger øker bredden fra eksisterende svalgang med 25 cm. Gavlvegger oppgraderes med etter isolering og nye fasadeplater.
Nye fasadeplater og vinduer skiftes for generell utbedring av energiløsningen for hele bygget, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Majken Ida Elisabeth Sandlien - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Sælemyr Borettslag, Dag Hammarskjoldsvei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.