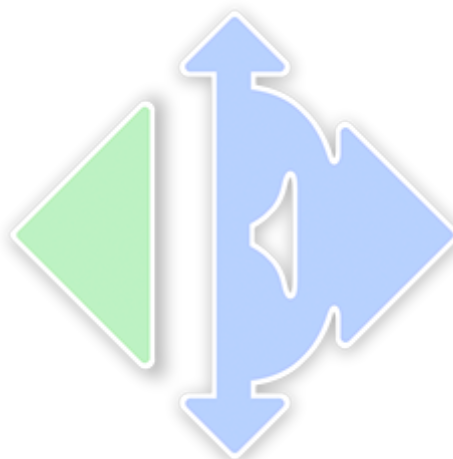




Leilighet
 Dag Hammarskjölds vei 171
 5144 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 23/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:22, Bnr: 302
Hjemmelshaver:	Aya Pawliszyn
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	141
Byggeår:	1972
Tomt:	9 299 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Aya Pawliszyn
Befaringsdato:	11.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med diverse interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Reidun Sæbye

Kontaktperson: Reidun Sæbye

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter ligger vis a vis borettslaget. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvestakken like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 883 422

Navn/foretaksnavn: SÆLEMYR BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 19.01.1965

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 15,1m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern skapbod.

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entré og badet har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2010.
 - Kjøkkenet ble montert i 2010.
 - Balkongen ble innglasset i 2018/2019.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
12. Etasje	57	0	15	0
SUM BYGNING	57	0	15	0
SUM BRA	72			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré(1,5m²), gang(4,8m²), bad/vaskerom(6,5m²), soverom(13,5m²), stue(21,5m²), kjøkken(6,5m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innvegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

23/03/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det er uvisst om minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i flere fliser (høy grad). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Dusjsonen er bygget høyere enn resten av baderomsgulvet, løsningen er ufagmessig. Forholdet gjør at eventuelle lekkasjer kun ledes til hjelpesluk, for øke sikkerheten ved lekkasjer burde dusjsonen vært i samme høyde som resten av gulvet med tilstrekkelig fall til sluket.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller betongkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 15 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstillende standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1993.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1993.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 15,1m².

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, må det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det anbefales og kappe drengrøret i fordelerskapet kortere/lavere. Drengåpningen i fordelerskapet er utstyrt med drengrør, når drengrøret står for høyt i skapet vil man få unødvendig høy vannstand (ved en lekkasje) i skapet før det ledes til sluk.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen OSO 200 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det er uvisst om minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i flere fliser (høy grad). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Dusjsonen er bygget høyere enn resten av baderomsgulvet, løsningen er ufagmessig. Forholdet gjør at eventuelle lekkasjer kun ledes til hjelpesluk, for øke sikkerheten ved lekkasjer burde dusjsonen vært i samme høyde som resten av gulvet med tilstrekkelig fall til sluket.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, må det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det anbefales og kappe dremsrøret i fordelerskapet kortere/lavere. Dremsåpningen i fordelerskapet er utstyrt med dremsrør, når dremsrøret står for høyt i skapet vil man få nødvendig høy vannstand (ved en lekkasje) i skapet før det ledes til sluk.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Adresse

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266781

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139201426

Gårdsnummer

22

Bruksnummer

302

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H1204


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

251,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

242,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 834 kWh



Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 26: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

15 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dag Hammarskjölds vei 171

Postadresse

Dag Hammarskjölds vei 171

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.12.2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har bodd i boligen siden overtakelse i 01.12.2019, og har bodd der fast hele perioden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP615882

Informasjon om selger

Selger

Pawliszyn, Aya

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Eieren før forrige eier opplyste at en flis på badet kunne lage et svakt klikk når man tråkket på den, men verken jeg eller forrige eier har merket dette. Det er ingen synlige sprekker i flis eller fugemasse, og flisen ligger godt unna dusjområdet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I 2010 pusset eieren før forrige eier opp badet. De opplyste at arbeidet ble utført av fagfolk, men det foreligger ingen dokumentasjon

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele fasaden ble pusset opp. Balkongen er blitt større og innglasset.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Balkongenterpronøren



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Dimmeren på badet sluttet å fungere.

LED-lyspærer er installert i alle spots (unntatt balkong). De eksisterende dimmerne, med unntak av ny dimmer på badet, er ikke kompatible med LED, noe som kan gi flimring ved lav lysstyrke og en svak summelyd. Dette utgjør ingen feil eller fare, men oppgis som relevant informasjon.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker installerte en dimmer og en vanlig lysbryter på badet, med én dobbel apparatramme rundt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SERVICE ELEKTRIKEREN AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2023



10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dimmeren på badet ble byttet til en modell av høyere kvalitet som en reklamasjonssak.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SERVICE ELEKTRIKEREN AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Røtter har vært et problem som følge av mating av fugler fra balkong. Styret advarte sterkt mot dette, og skadedyrfirma ble tilkalt for å fjerne røttene. Problemet ble løst.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69736884

Egenerklærings skjema

Name

Aya Pawliszyn

Date

2026-03-15

Identification

 Aya Pawliszyn



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Aya Pawliszyn

15/03-2026
22:49:59

BankID OIDC
High

HUSORDENSREGLER

FOR

SÆLEMYR BORETTSLAG

Sist oppdatert april 2025

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

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

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

1. Alminnelige ordensregler

Enhver beboer påses å bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Beboerne plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende husordensregler og vedtekter, samt etterleve dem.

Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av bopliktene overfor borettslaget.

2. Boligen og boområdet

Det skal være ro i boligen og boområdet fra kl. 23.00 til 08.00. TV/radio/musikk og høye lyder skal dempes slik at det ikke sjenerer naboer.

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 på lørdager.

Søndager/helligdager og høytidsdager er det IKKE tillatt med bygningsbråk. Respekter høytids/og helligdagsfreden samt de generelle stilletidene.

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

3. Særlig om svalgang og balkonger

Balkong/svalgang, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting, risting av tøy eller sengeklær.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt med elektrisk grill, grunnet brann og eksplosjonsfare.

Balkonger, svalganger og fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring som hindrer ferdsel og/eller er til sjenanse for andre. En skal særlig være oppmerksom på å holde alle rømningsveier frie, for å ivareta brannsikkerheten i laget.

Ikke åpne kjøkkenvinduet når du steker mat eller lignende – da spretter alle vinduene i svalgangen opp – disse er ment for å ivareta brannsikkerhet og skal ikke stå åpne til enhver tid. Ha alltid ventilator på og luften heller fra terrassesiden.

4. Dyr og dyrehold

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr i boområdet eller mate fugler fra altanen.

Anskaffelse av hund/katt må søkes om på forhånd og godkjennes av styret.

Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre naboer. Dette gjelder f.eks. støy, lukt, hår og ekskrementer.

Eier har det fulle og hele ansvaret for dyreholdet. Gjentatt mislighold i forbindelse med dyreholdet, kan medføre tilbakekalling av godkjenning samt misligholdsbeføyelser som nevnt i vedtektenes punkt 5.

Reglene gjelder også dersom du låner/passer et dyr.

5. Boss

Bosskonteinerne skal kun brukes til restavfall som pakkes forsvarlig. Papir/papp, aviser, aluminium og glass skal kastes i egne containere. I bossrom må det opprettholdes god orden.

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 oppussingsavfall av ulikt slag, herunder blant annet sparkel, gipsplater, tapet, lim mm.

Brukbare klær og tekstiler skal leveres til gjenbruk, mens ødelagte, rene og tørre tekstiler leveres til kommunens ordning for tekstilavfall. Tekstiler som er fuktige, tilgriset, mugne samt sokker, undertøy, dyner, puter og ødelagte sko skal kastes som restavfall.

6. Biloppstillingsplasser/ parkering

Parkering av biler og andre kjøretøy skal kun skje på de anviste oppstillingsplassene. Det er ikke anledning til å parkere på HC-plasser uten HC-kort og tillatelse fra styret. Det er ikke anledning til å parkere på plasser for el-bil, med mindre man skal lade.

Plass 2-14 er gjesteparkeringsplasser for gjester med parkeringsoblat som fås på utlån av andelseier under besøket. Gjesteparkering kan kun forekomme for inntil 3 dager sammenhengende. En kan søke styret om utvidet parkering dersom besøkende kommer langveis fra.

Campingbiler og større yrkesbiler kan ikke parkeres på eiendommen.

Fast parkering gjelder kun beboere og det må søkes om og blir tildelt når det er ledig plass.

Søknad om tildeling av fast parkeringsplass for andelseier sendes til Styret. Andelseier får utdelt en egen parkeringsoblat som skal festes på bilens frontrute.

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger. Vask av kjøretøy er ikke tillatt på parkeringsplassen.

Beboer er pliktig til å informere gjester om parkeringsbestemmelsene.

7. Våtrom, rør, ledninger mm.

Det må ikke kastes andre ting i klosettet enn toalettpapir.

Dersom en skal være vekkeist/borte mer enn 3-4 uker bør en slå av varmtvannsbereder og stenge stoppekran. Sluker på vaskerom og bad fungerer som vannlås.

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

Det er eiers ansvar å vedlikeholde, stake og jevnlig rense sluker i bade- og vaskerom, samt å rense avløpsrør fra vask på baderom og kjøkkenvask. Man må også holde luftavsug på kjøkken og baderom støvfrie ved å rengjøre den jevnlig. Plumbo, eller kjemiske rensemidler, må IKKE brukes i avløp da dette ødelegger rørene.

8. Fellesområdet

Det er ikke tillatt å ta med og lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer som for eksempel gassbeholdere, bensinkanner, etc. i leilighet, altan, bod eller fellesarealer. Videre er det ikke tillatt med oppskyting av raketter og fyrverkeri fra borettslagets område.

Det er KUN tillatt å bruke elektrisk grill.

Felles vaskerom skal være rent og ryddig etter bruk. Filter på tørketrommel renses og tømmes. Det er ikke tillatt med hensetting av søppel i tørkerom/vaskeri.

10. Plikter/ ansvar

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og 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.

Endringer av leiligheten, f.eks. omgjøring av kjøkken til soverom, flytting av kjøkken og omgjøring av bad/vaskerom krever godkjenning fra styret. Søknad skal inneholde plantegning og fremdriftsplan.

Arbeidet skal kun utføres av godkjente, autoriserte fagfolk. Dette skal dokumenteres overfor styret. Arbeidet kan ikke igangsettes før styrets godkjenning foreligger.

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.

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. Meldinger

Meldinger fra borettslaget eller Vestbo til andelseierne, skal skje ved rundskriv eller oppslag, og skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Meldinger og henvendelser til styret i borettslaget, angående husordensregler og annet, skal skje skriftlig.

Gjerne per e-post: saelemyr.brl@outlook.com, eller ved sms, til telefonnummer: 973 03 858. Melding kan også sendes pr brev som legges i styrepostkassen i vestibylen.

Husk å datere og undertegne med navn og leilighetsnummer.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/302/0/0

Utlistet 03. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
258939886	Grunneiendom	0	Ja	7 565,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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	-
72000000	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst	1	202513842
64050001	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	202220549
71310000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	202310406
11420006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNV SEGERSTEDTS VEI	3	200503695
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/367	139202260-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettningstillatelse	04.12.2025	-

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 03. mars 2026



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

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

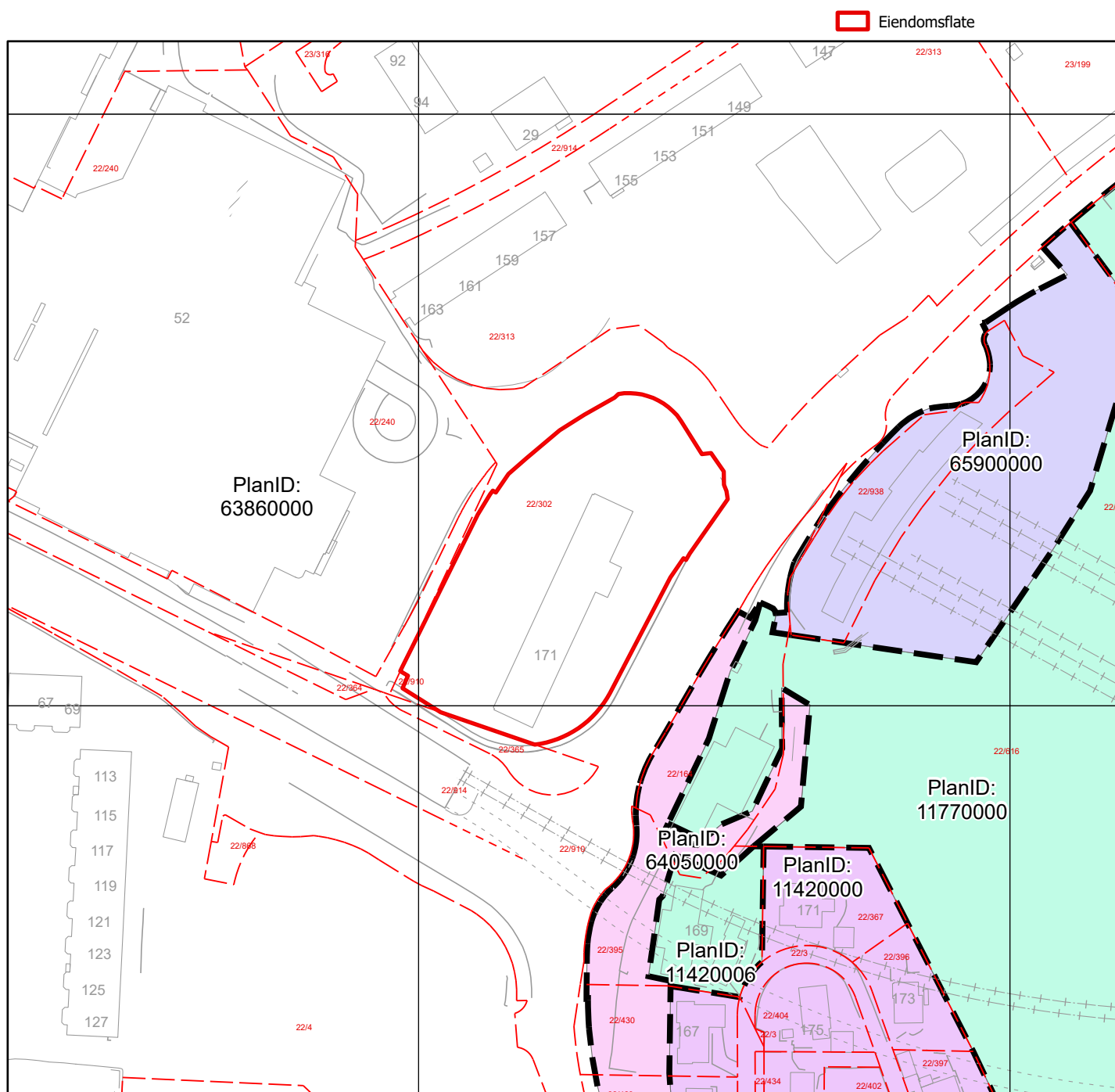
Målestokk: 1:2 000
Dato: 03.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/302
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:

PlanID(er): 63860000





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 22/302

Dato: 03.03.2026

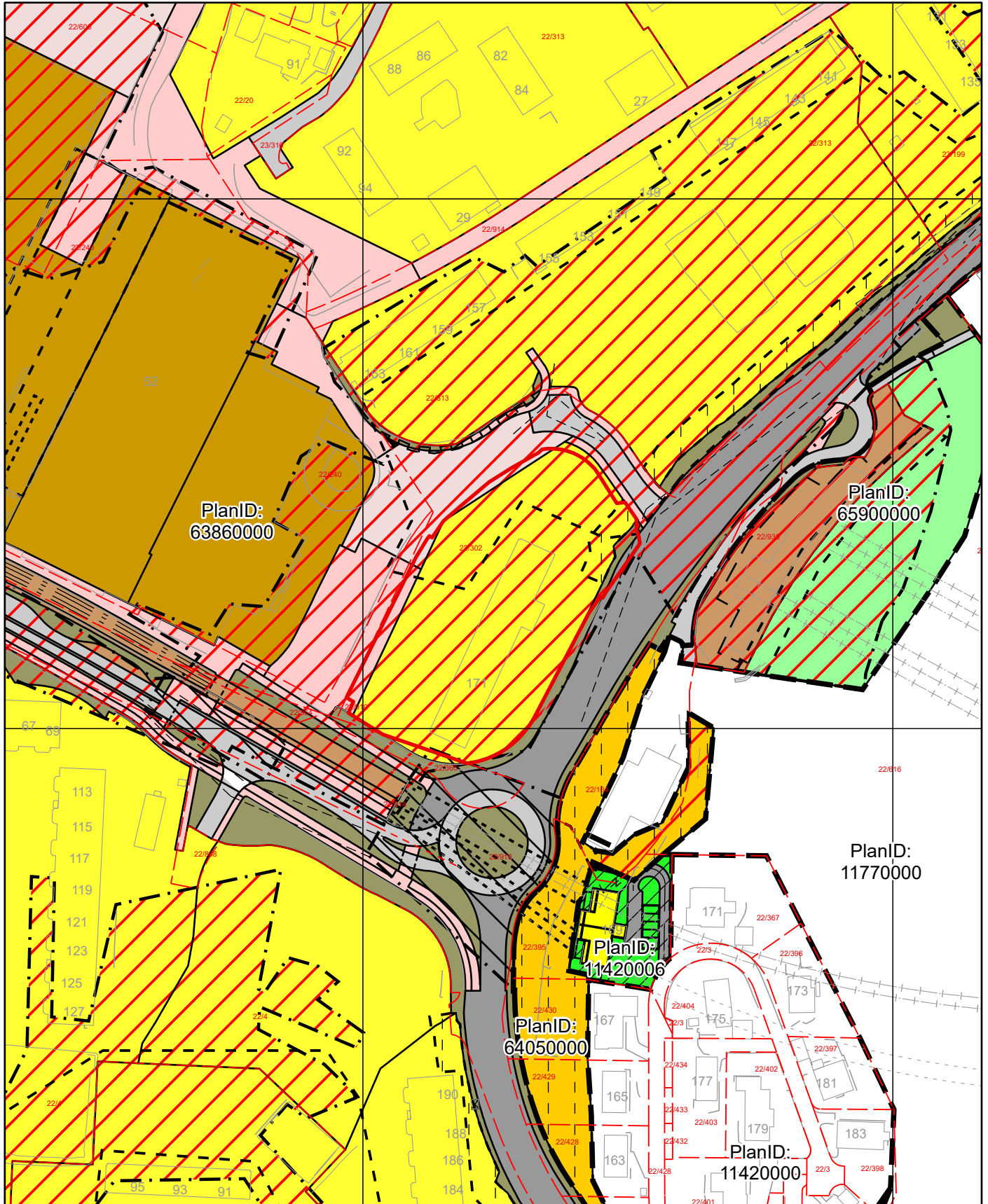
Adresse: Dag Hammarskjølds vei 171

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 63860000

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

 Eiendomsflate




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje


Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse


Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense



Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

-  91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelsehjemler

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.
-  2071 - Kollektivanlegg
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur



Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:2 000
Dato: 03.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/302
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 64050000

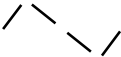


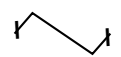
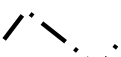
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>  Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

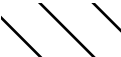

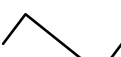
Juridisklinje

RPJURLINJE

-  1211 - Byggegrense
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1254 - Tunnel
-  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
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2027 - Tekniske bygg, konstr
-  2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
-  2080 - Parkering



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 22/302

Dato: 03.03.2026

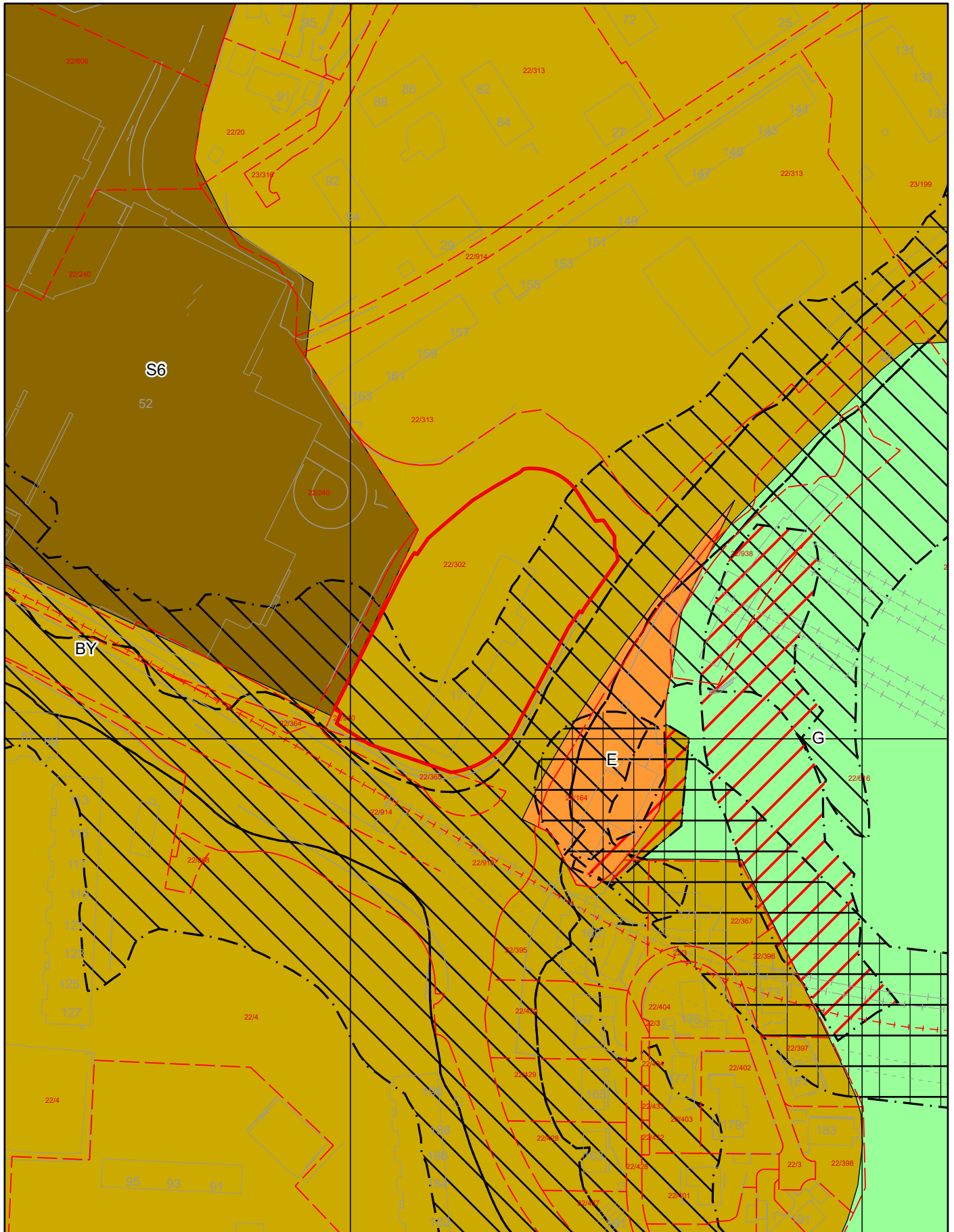
Adresse: Dag Hammarskjølds vei 171

BERGEN
KOMMUNE




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


 Eiendomsflate




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

Innkalling til
Generalforsamling
Sælemyr Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Sælemyr Borettslag

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

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg av styremedlemmer

5.1 Valg av styremedlem

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

5.4 Valg av varamedlemmer

5.5 Styrets sammensetning etter valget

5.6 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Rengjøring i svalganger

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

28.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg av styremedlemmer

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

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

5.1 Valg av styremedlem

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

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

5.2 Valg av styremedlem

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

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

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

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

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

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

5.6 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

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

7. Rengjøring i svalganger

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

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

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

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

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

"4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(Vedtektsendringer krever 2/3 flertall)

Årsberetning 2024 for Sælemyr Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

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

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

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

beretningsperioden, blant annet:

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

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

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

Internkontroll / HMS

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

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

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

Brannvarsleren fra Sfty er som en vanlig røykvarslere. Den er ikke mer sensitiv for røyk enn en vanlig røykvarslere. 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 brannvarslere hos deg, må du som på alle brannvarslere:

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

SFTY Vanndetektor:

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

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

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

Viktig: Husk å rengjøre kjøkkenventilator, samt å bruke denne når du steker mat. Husk å skru ned varmen på komfyren når du lager mat, og vurder å installere komfyrvakt. Det har vært 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
INNEKTER:					
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 INNEKTER		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
ARSRESULTAT	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
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
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
<u>GJELD</u>			
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 - Vannlekkasjeval infrastruktur		Byggmessige Anlegg	Varmekabler Traktor/redskaps inngangsparti	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 229 561	207 788	0	11 374 000	56 382	527 664
Årets tilgang :	0	0	499 254	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	527 664
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	505 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	21 986
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	52 766
Anskaffelsesår :	2018	2022	2024	1975	2011	2015
Antatt levetid i år :						10

	Garasje	Multiklipper LM1050 til 2150 balkong/svalgan	Innglassing
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 Bygningmessige 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 Rekvizita	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 Forsikringskadesaker	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

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
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min	7.3 km
Bergen Flesland	15 min	

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

Ladepunkt for el-bil

Oasen Senter	3 min
Fyllingsdalen Krokattjønnveien	13 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

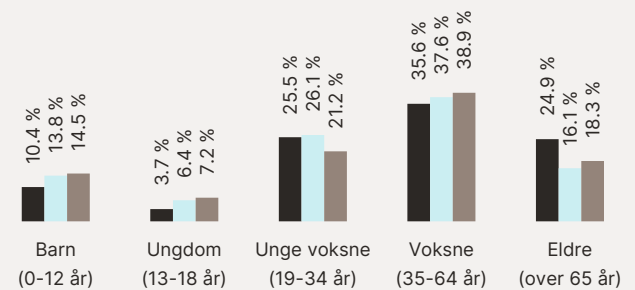


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager




Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 ... 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




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

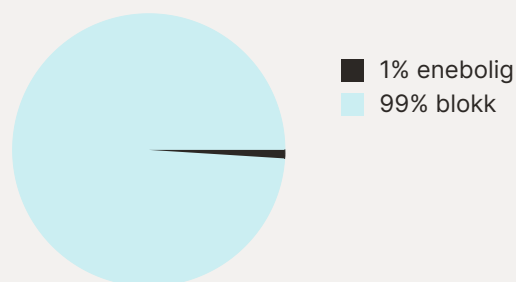
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

 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







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

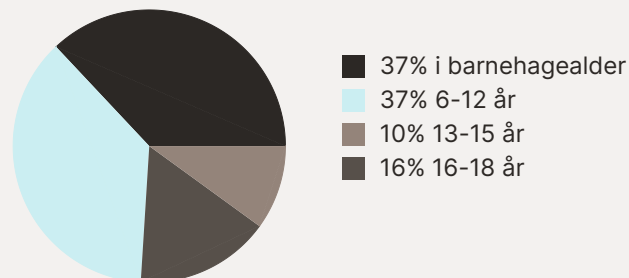
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Oasen | 5 min  |
|  Boots apotek Oasen | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

-  Nebbestølen/Oasen
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 21 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 6 stk.

Hvilket utgjorde 27 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

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

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for forrige periode, var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisors beretning var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak kr. 250 000,-.

Vedtak:

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

5. Valg av styremedlemmer

5.1 Valg av styremedlem

Elisabeth Brudvik har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Vedtak:

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

5.2 Valg av styremedlem

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

Vedtak:

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

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

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

Vedtak:

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

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

Vedtak:

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

5.5 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Reidun Sæbye styreleder valgt for 2 år i 2024.

Elisabeth Brudvik styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Ruben Arntzen styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Celine Stockman Meyer styremedlem valgt for 1 år i 2024.

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

5.6 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

Vedtak:

Følgende delegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

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

7. Rengjøring i svalganger

Vedtak:

Følgende endring ble vedtatt med 2/3 flertall:

Punkt 4-1 (endring uthevet):

"4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap 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

Vedtekter

for SÆLEMYR BORETTSLAG organisasjons nr. 953883422

tilknyttet

Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borettslag og bruksoverlating

3-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

7-2 Styrets oppgaver

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(7) 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.