


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

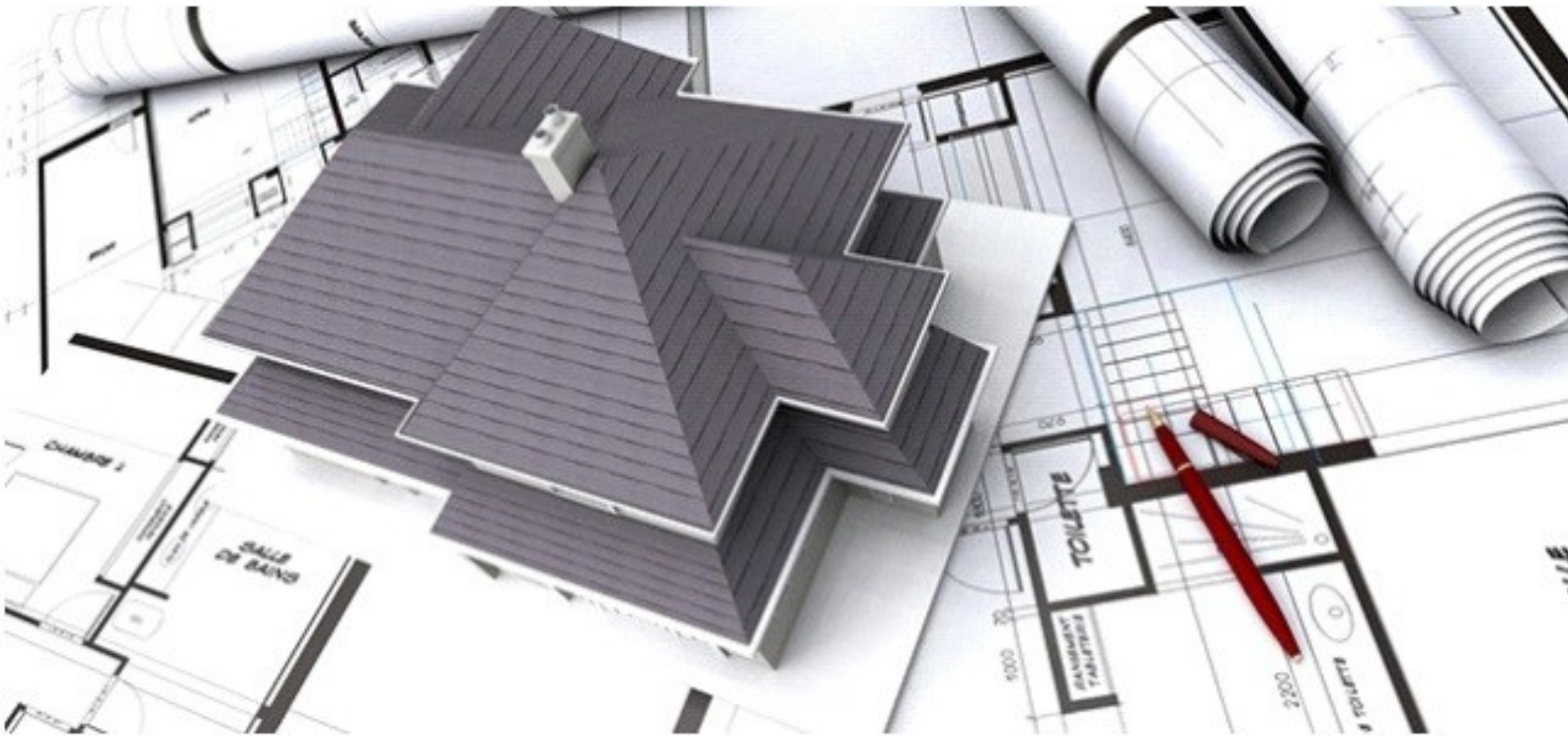
 J. L. Mowinckels vei 13, 5145  
FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

# gnr. 23, bnr. 320

# Andelsnummer 41

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 13993-21607

Referansenummer: IV1978

Foretak: Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør: David Bryn



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

# Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både kjøper, selger og megler.



## Rapportansvarlig

David Bryn

Uavhengig Takstingeniør

post@bryntakst.no

986 33 348

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Ferdigmalt ytterdør med 3 små vinduer mot felles svalgang. 2021.  
Terrassedør i tre med isolerglass. 2014.  
Vestvendt terrasse på 19,4 m<sup>2</sup>. Utgang fra stue/kjøkken. Markise (elektrisk).  
Rekkverk i glass/stål, måler 1 meter høyt.  
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.  
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.  
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.  
- Flatt tak teknet med sveiset papp eller lignende  
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat (1-stavs).  
Vegger: malte flater.  
Himlinger: malte flater.  
Overflater hovedsaklig pusset opp ca. 2020.  
Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Dør med glassfelt til stue og gang.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (4,8 m<sup>2</sup>)  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Helfliset bad pusset opp 2025.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.  
Det er plastsluk og smøremembran.  
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er heller ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet regnes som nyere.

### Vaskerom (3,3 m<sup>2</sup>)

Vaskerom av eldre dato.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Fall til sluk.  
Det er eldre plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i pvc.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea Kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre. Slette fronter i høyglans. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Integrert:

- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- mikro.

Watersafe blir ettermontert.

Kjøkken ble delvis utvidet/oppgradert i 2022.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk. Ventilator fra 2022 og ny motor 2025.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Felles stamme er ikke kontrollert.  
Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.  
Oso vvb på 190 liter fra 2025.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Diverse oppgraderinger er utført.

Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
  - b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
  - c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
  - d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,
  - e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
- Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

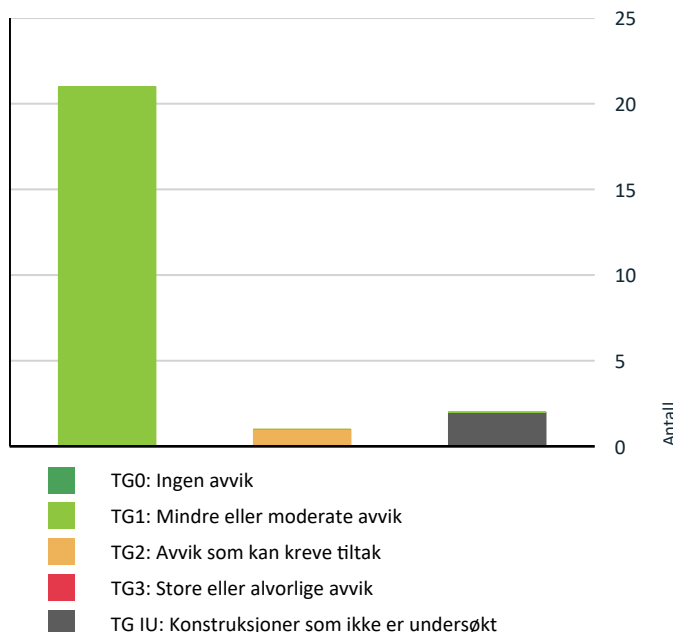
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. Etasje > Bad (4,8 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom (3,3 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom (3,3 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1985

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### ! TG 1 Dører

Ferdigmalt ytterdør med 3 små vinduer mot felles svalgang. 2021.  
Terrassedør i tre med isolerglass. 2014.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 19,4 m<sup>2</sup>. Utgang fra stue/kjøkken. Markise (elektrisk).  
Rekkverk i glass/stål, måler 1 meter høyt.

## Andre utvendige forhold

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.

- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende

Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat (1-stavs).  
Vegger: malte flater.  
Himlinger: malte flater.  
Overflater hovedsaklig pusset opp ca. 2020.

### ! TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Dør med glassfelt til stue og gang.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD (4,8 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Helfiset bad pusset opp 2025.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Eier

### 4. ETASJE > BAD (4,8 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 4. ETASJE > BAD (4,8 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk.

### 4. ETASJE > BAD (4,8 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



### 4. ETASJE > BAD (4,8 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.

## 4. ETASJE > BAD (4,8 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## 4. ETASJE > BAD (4,8 M<sup>2</sup>)

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er heller ikke tatt hulltaking grunnet våtrommet regnes som nyere.

## 4. ETASJE > VASKEROM (3,3 M<sup>2</sup>)

### Generell

Vaskerom av eldre dato.

## 4. ETASJE > VASKEROM (3,3 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 4. ETASJE > VASKEROM (3,3 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall til sluk.

## 4. ETASJE > VASKEROM (3,3 M<sup>2</sup>)

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 4. ETASJE > VASKEROM (3,3 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i pvc.

## 4. ETASJE > VASKEROM (3,3 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## 4. ETASJE > VASKEROM (3,3 M<sup>2</sup>)

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater og innredning

Ikea Kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre. Slette fronter i høyglans. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Integrert:

- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp
- mikro.

Watersafe blir ettermontert.

Kjøkken ble delvis utvidet/oppgradert i 2022.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Årstall: 2020

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk. Ventilator fra 2022 og ny motor 2025.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Felles stamme er ikke kontrollert.

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Oso vvb på 190 liter fra 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringskap med automatsikringer. Diverse oppgraderinger er utført.

Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

### ! TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.  
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:  
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.  
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.  
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.  
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,  
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.  
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

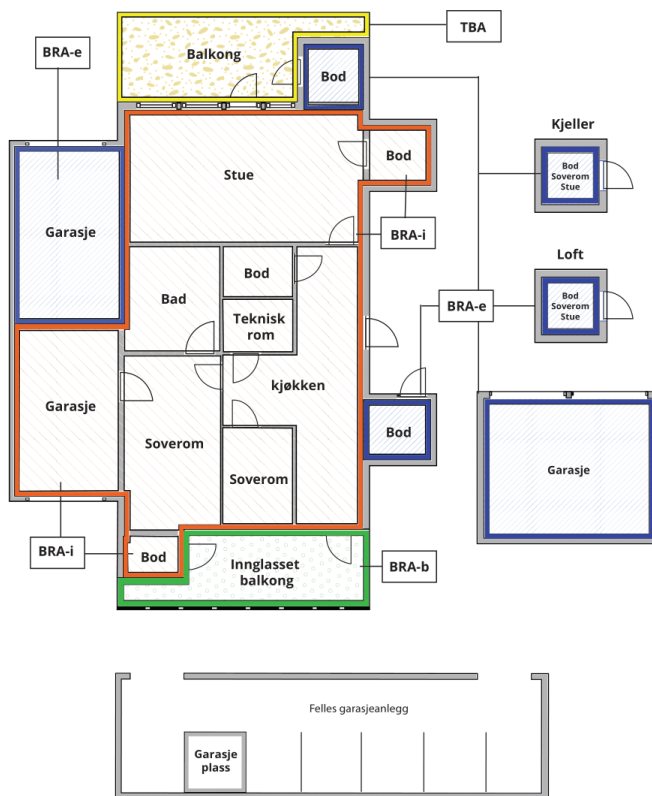
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	67			67	19
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>5</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré (2,4 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (27,2 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (10,4 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (6,9 m <sup>2</sup> ), bad (4,8 m <sup>2</sup> ), vaskerom (3,3 m <sup>2</sup> ), bod (3,6 m <sup>2</sup> ), gang (5,9 m <sup>2</sup> )		
Kjeller		Bod (4,5 m <sup>2</sup> )	

## Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.

Takhøyde målt til 2,4 meter i stue.

Romarealene er ca. mål og innervegger kommer tillegg i totalarealet.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad 2025. Kjøkken 2020/2022. Diverse el-oppraderinger. Overflater ca. 2020.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er etter eldre forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter, som bygget ikke vil innfri.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	David Bryn	Takstingeniør
	Denis Bulat	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	320		0	5104 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

J. L. Mowinckels vei 13

### Hjemmelshaver

Borettslaget Fyllingen Terrasse

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE	953199467			Bulat Denis

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

41

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet med en flott og sentral beliggenhet i et meget populært, sentralt og barnevennlig boområde. Det er kort vei til Oasen storsenter med alt av servicetilbud, og gode kollektiv muligheter.

Flere barnehager, skoler og idrettsanlegg innenfor gangavstand. Flotte friluftsområder som Ortuvannet og Kanadaskogen i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles tomt. Parkeringsplass i felles anlegg med elbil lader.

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

# Egenerklæring

J. L. Mowinckels vei 13, 5145 FYLLINGSDALEN

26 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

J. L. Mowinckels vei 13

**Postadresse**

J. L. Mowinckels vei 13

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

7år

**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.

7år

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, sp0003231487

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Bulat, Denis

## 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

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk arbeid, rørleggerarbeid og membranarbeid ble utført av godkjente firmaer.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

REN PROSJEKT AS, ELEKTRO PLUS AS, CLASSIC BAD AS

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

## 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

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

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er ikke utført nyere arbeid på det elektriske anlegget utenom oppussing av badet. I forbindelse med dette ble det installert varmekabel i gulv, termostat, én stikkontakt og fem spotlights. Arbeidet ble utført av faglært elektriker, og dokumentasjon/faktura foreligger. I tillegg ble det utført flere elektriske arbeider i 2019. Dokumentasjon og fakturaer for disse arbeidene foreligger også.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ELEKTRO PLUS AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpsvern 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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble skiftet hele røropplegget på bad, vaskerom og kjøkken. På badet ble sluk skiftet, og det ble installert nytt rør-i-rør-system med fordelerskap. Varmtvannsbereider ble også skiftet. Arbeidet ble utført av faglærte firmaer, og dokumentasjon/faktura foreligger.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ren Prosjekt AS, Flesland Flis AS



13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Elektrisk ventilator av typen Flexit ble skiftet, kun selve ventilatoren uten tilkoblingspanel/motorstyring. Senere, i 2024, ble motoren til tilkoblingspanelet skiftet. Arbeidet ble utført av boligeier.

## 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

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 13871088**

# Egenerklærings skjema

Name

**Denis Bulat**

Date

**2026-05-26**

Identification

 Denis Bulat



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Denis Bulat

26/05-2026  
22:29:23

BankID OIDC  
High



Adresse

**J. L. Mowinckels vei 13, 5145 FYLLINGSDALEN**

Dato for energimerking

**02.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-306402**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**9432353**

Gårdsnummer

**23**

Bruksnummer

**320**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0402**


## 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

**1986**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**64,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**54,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**182,61 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**176,66 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**9 540 kWh**



## J. L. Mowinckels vei 13, 5145 FYLLINGSDALEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## J. L. Mowinckels vei 13, 5145 FYLLINGSDALEN



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

##### Tiltak 4: 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 5: 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.

##### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

## Tiltak 8: 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 9: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 10: 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 varmeelementer 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad 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>

# BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE INNKALLER TIL GENERALFORSAMLING ONSDAG 15. APRIL 2026 KL. 18.30

**Sted: Borghilds Minnes lokaler  
Lillehatten19, Fyllingsdalen**

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

**Fyllingsdalen, 16.03.26**

**Bjørn Christian Wold Hjelm**

sign *Bjørn Christian Wold Hjelm*

Klipp av – leveres ved inngangen

---

**Generalforsamling, i Borettslaget Fyllingsdalen Terrasse, 15.04.2026**

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

**Obs! Kun én fullmakt per deltager!**

# DAGSORDEN

## 1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

## 2. Behandling og godkjenning av styrets rapport for 2025

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

## 4. Innkomne saker fra andelseiere

## 5. Vederlag til styremedlemmer, generelt og spesielt

## 6. Valg av styre, valgkomite og representant til BOBs generalforsamling

STYRET I BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE

## **2. Rapport fra styret 2025**

### **1. Lagets virksomhet**

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

### **2. Styret og styrets arbeid**

#### **2.1 Styrets sammensetning**

Styreleder:	Bjørn Christian Hjelm
Nestleder:	Ann-Helen Hestnes
Styremedlemmer:	Espen Svendsen, Ann Kristin Fløholm, Egil Medås Stiansen, Ann-Helen Hestnes
Varamedlem:	Ritha Fyllingen

Laget har i 2025 hatt dagnadsutvalg som ble ledet av Espen svendsen

#### **2.2 Møtevirksomhet**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter hvor i alt 56 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmet har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

#### **2.3 Saker som har vært behandlet og utført**

- Utbedring av asfalten i veien bak blokken
- Bytte av gjerde over garasjen
- Bytte av sand i sandkassen
- Utbedring av port til lekeplassen

Det har vært nødvendig å øke fellesutgiftene for 2026

#### **2.4 Saker under arbeid og planlegging**

- Maling av gjerde over garasjen
- Forbedret avtale med Telia
- Måling av radon

## 3 Lagets drift og økonomi – regnskap

### 3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

### 3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 58 andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 303 330 421,- i if forsikringsselskap. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader vil i 2026 utgjøre kr 12 000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Vi har i 2025 hatt 2 stk forsikringsskader i borettslaget.

### 3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har 5 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Andel 2 Etg	Pris: 3 550 000,-
Andel 2 Etg	Pris: 4 400 000,-
Andel 3 Etg	Pris: 4 700 000,-
Andel 3 Etg	pris: 4 410 000,-
Andel 4 Etg	Pris: 4 300 000,-

Juridiske andelseiere eier ingen av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, eks stat og kommune)

### 3.4 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### 3.5 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

**Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 970 863,-**

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

**3.6 Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 399 831,-**

**3.7 Borettslaget har pr. 31.12.2025 disponible midler på kr. 3 652 569,-**

### **3.8 Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid**

Bomiljøet vårt er godt. Vi har en dugnadsleder som arrangerer dugnader og ellers holder uteområdene i god stand. Til større arbeider utomhus, som beskjæring og tre felling, blir det leid inn hjelp. Der er imidlertid noen skjær i sjøen. Enkelte folk som røyker på terrassene og på adkomst- balkongene har en stygg uvane med å kaste sneipene ut over rekkverkene. Resultatet er at noen andre får sneipene ned på sin terrasse og/eller i bedene ved inngangsdørene. Dette gjelder også snusposer. Andelseiere som gjør dette, må skjerpe seg. Andelseierne er også ansvarlig for at gjester de har på besøk ikke bruker andre terrasser som søppelspann. Dette forurenser bomiljøet i laget. Der er også en viss brannfare dersom sneiper ikke er slukket og disse havnet på møbler, markise eller gulvet på terrassene.

Det kommer fra tid til annen klager på **vaskemaskiner som bråker og er i gang etter kl. 23.00.**

Det har også kommet en del klager på høy musikk og festing etter klokken 23:00 dette må ta slutt. Selv om det er lov å spille musikk, er det likevel lov å ta hensyn til naboer med tanke på volum hele døgnet.

Vi ber om at **Vedtektene og Husordensreglene** overholdes. Les gjerne disse av og til slik at dere kjenner innholdet.

Når vi bor i borettslag og så tett som vi gjør, må vi være litt fleksible. Å ta hensyn til naboene er ikke negativt.

### **3.9 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp**

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

### **3.10. Forutsetning om fortsatt drift**

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

### **3.11 Arbeidsmiljø**

Borettslaget har ingen ansatte.

### **3.12 Likestilling**

Styresammensetning: Styret består av 2 kvinner og 3 menn. I tillegg et kvinnelig varamedlem. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

### **3.13 Forurensning av det ytre miljø**

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Vi kildesorterer brennbart restavfall, plast, papir og glass/metall i egne containere.

### **3.14 Boss og forurensning rundt bosscontainerne.**

Det har kommet klager på at der til tider er mye boss rundt bosscontainerne.

Vi ber om at dere legger bosset inn i containerne og plukker opp boss som eventuelt ramler ned på bakken. Boss som ikke går inn i containerne skal ikke settes igjen rundt containerne, men kjøres til bossdeponi eller lagres til borettslaget har sin årlige container som også er til bruk for andelseierne.

#### 4. Innkomme forslag fra andelseierne

Ingen forslag fra andelseiere.

#### 5. Vederlag til styremedlemmer generelt og spesielt

##### 5.1 Generelt styrehonorar for 2025

Forslag:	Styregodtgjørelse for 2025	kr. 160 000,-
	*)Telefon og datagodtgjørelse	kr. 13 500,-
	Brutto styregodtgjørelse	kr. 173 500,-

\*) Styreleder, nestleder, sekretær, styremedlemmer, og varamedlem har rett på vederlag i form av telefon og datagodtgjørelse med kr. 6 000,-, 3 000,-, 2 000,-, 1 000,-, og 500,- for styreperioden 2025

Forslag: Da borettslaget ikke har noe styrekontor eller andre lokaler hvor styret kan holde styremøtene foreslås at den som holder styremøte og eventuell andre møter får en godtgjørelse på kr. 500,- per møte.

##### 5.2 Spesielt vederlag til styremedlemmer for 2026

Forslag: 1 Styremedlemmer har rett til på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

Forslag: 2 Styremedlemmer som utfører arbeid i borettslaget ut over vanlig styrearbeid kan få godtgjort dette med kr. 300,- per time.

### 6. Valg av styret

*(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf.*

*brl. § 8-2.)*

#### Forslag:

Styreleder	<u>Bjørn Christian Wold Hjelm</u>	Ikke på valg, har 1 år igjen
Styremedlem	Ann-Helen Hestnes	<u>På valg, velges for 2 år</u>
Styremedlem	<u>Espen Svendsen</u>	<u>På valg, velges for 2 år</u>
Styremedlem	Egil Medås Stiansen	<u>På valg, velges for 2 år</u>
Styremedlem	<u>Ann Kristin Fløholm</u>	Ikke på valg, har 1 år igjen
Varamedlem	<u>Natalia Dolghieru</u>	På valg, velges for 1 år

### Følgende personer ble valgt:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra - til)
Styremedlem 2 år		2025 - 2027
Styremedlem 2 år		2025 - 2027
Styremedlem 2 år		2025 - 2027
Varamedlem 1 år		2025- 2026

### Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra - til)
Styreleder	Bjørn Christian Wold Hjelm	2025 - 2027
Styremedlem		2026 - 2028
Styremedlem		2026 - 2028
Styremedlem		2026 - 2028
Styremedlem	Ann Kristin Fløholm	2025 - 2027
Varamedlem		2026 - 2027

### 6.forts Valg av valgkomite for 2026 - 2027

Forslag: Ingen forslag til valgkomite.

Vedtak: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 7. Valg av representant til BOB's Generalforsamling

Forslag: Det skal velges 1 person til BOBs generalforsamling.

Dersom ingen melder seg, velger styret et av styremedlemmene til BOBs generalforsamling.

Vedtak: \_\_\_\_\_

## Underskrifter:

Underskrifter: 16.03.2026

  
Bjørn Christian Wold Hjelm  
Styreleder

  
Ann-Helen Hestnes  
Nestleder

  
Ann Kristin Fløholm  
Sekretær

  
Espen Svendsen  
Styremedlem

  
Egil Medås Stiansen  
Styremedlem

**Borettslaget Fyllingen Terrasse  
2025**

# Resultatregnskap 2025

Borettslaget Fyllingen Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	4 006 576	3 842 856	4 011 800	4 186 800
Andre inntekter	3	51 274	50 074	51 000	51 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 057 850</b>	<b>3 892 930</b>	<b>4 062 800</b>	<b>4 237 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	0	6 647	11 000	11 000
Dugnad		41 600	60 700	28 000	28 000
Styrehonorar	4, 5	163 500	163 500	163 500	163 500
Andre honorarer	6	5 000	0	2 000	5 000
Arbeidsgiveravgift	4	28 778	31 788	27 500	27 000
Avskrivninger	7	4 712	10 741	5 000	4 000
Felles strøm og varme		30 898	32 972	31 000	28 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		909 078	831 860	908 000	1 006 000
Andre driftskostnader	8	576 487	508 391	551 500	642 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	48 226	85 975	62 000	62 000
Vedlikehold	10	188 231	164 264	260 000	285 000
Forretningsførsel		137 030	129 960	137 000	144 000
Revisjonshonorar		13 750	13 125	14 000	14 000
Andre konsulenthonorarer		0	9 750	0	0
Kontingent		17 400	17 400	17 400	17 400
Forsikring		333 899	306 606	334 000	368 000
Sikringsfond		4 056	3 885	4 000	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 502 647</b>	<b>2 377 563</b>	<b>2 555 900</b>	<b>2 809 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 555 203</b>	<b>1 515 367</b>	<b>1 506 900</b>	<b>1 428 400</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		154 899	145 498	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>154 899</b>	<b>145 498</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		739 238	789 945	760 000	664 000
Andre rentekostnader		0	6	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>739 238</b>	<b>789 951</b>	<b>760 000</b>	<b>664 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-584 339</b>	<b>-644 453</b>	<b>-760 000</b>	<b>-664 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>970 863</b>	<b>870 914</b>	<b>746 900</b>	<b>764 400</b>
Til/fra annen EK		970 863	870 914	0	0
Sum disponeringer		970 863	870 914	0	0

Resultatrapport 2025 for Borettslaget Fyllingen Terrasse

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2025

Borettslaget Fyllingen Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	11, 12	24 806 079	24 806 079
Tomt	11, 12	739 213	739 213
Andre driftsmidler	7	5 899	10 611
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 551 190</b>	<b>25 555 902</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 551 190</b>	<b>25 555 902</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		471 414	418 066
Andre fordringer		31 766	30 146
<b>Sum fordringer</b>		<b>503 180</b>	<b>448 212</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		3 794 810	3 410 091
Skattetrekk		13 888	12 173
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>3 808 698</b>	<b>3 422 264</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 311 878</b>	<b>3 870 477</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 863 068</b>	<b>29 426 379</b>

Balanserapport 2025 for Borettslaget Fyllingen Terrasse

## Balanse pr. 31.12.2025

Borettslaget Fyllingen Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		5 800	5 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 800</b>	<b>5 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 568 694	7 597 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 568 694</b>	<b>7 597 831</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 574 494</b>	<b>7 603 631</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	12 240 665	12 816 409
Borettsinnskudd	12	8 388 600	8 388 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 629 265</b>	<b>21 205 009</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		28 536	32 512
Leverandørgjeld		410 046	370 762
Skyldige off. myndigheter		41 961	42 354
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		163 500	164 147
Påløpne renter		3 683	4 196
Annen kortsiktig gjeld		11 583	3 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>659 309</b>	<b>617 739</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>21 288 574</b>	<b>21 822 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 863 068</b>	<b>29 426 379</b>

Bergen,  
Styret for Borettslaget Fyllingen Terrasse

Bjørn Christian Wold Hjelm  
Styrets leder

Egil Medås Stiansen  
Styremedlem

Ann Kristin Fløholm  
Styremedlem

Espen Svendsen  
Styremedlem

Ann-Helen Hestnes  
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Borettslaget Fyllingen Terrasse

Dokumentet er elektronisk signert

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

## Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	3 612 912	3 473 568	3 612 000	3 728 000
3812 Utleie parkeringsplasser	13 648	19 200	20 000	10 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	34 800	34 800	34 800	34 800
3816 TV/Internett	345 216	315 288	345 000	414 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 006 576</b>	<b>3 842 856</b>	<b>4 011 800</b>	<b>4 186 800</b>

## Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825 Leieinntekter EI-bil	41 064	41 064	41 000	41 000
3885 Andre inntekter	10 210	9 010	10 000	10 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>51 274</b>	<b>50 074</b>	<b>51 000</b>	<b>51 000</b>

## Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

**Note 5 - Styrehonorar**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	163 500	163 500	163 500	163 500
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>163 500</b>	<b>163 500</b>	<b>163 500</b>	<b>163 500</b>

**Note 6 - Andre honorar**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5390 Honorar andre utvalg	5 000	0	2 000	5 000
<b>Sum andre honorar</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	<b>5 000</b>

**Note 7 - Andre eiendeler**

	Plate bosskontainer	Snøfangere	Gjerde med port
Anskaffelseskost pr.01.01	62 000	65 768	41 637
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	62 000	65 768	41 637
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	548	4 164
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	62 000	65 768	35 739
Bokført verdi pr.31.12	0	0	5 898
Anskaffelsesår	2010	2015	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2

**Note 8 - Driftskostnader**

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	11 686	6 453	10 000	10 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 531	2 000	2 000
5903	Gaver til beboere	0	1 550	0	0
6300	Møtekostnader	7 400	4 200	5 000	5 000
6325	Renovasjon Boligselskap	0	150	0	0
6326	Snømåking og salting	74 057	58 059	67 000	83 000
6335	Containerleie/ -tømming	18 423	17 938	12 000	20 000
6336	HMS	0	0	3 000	3 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	2 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	60 000	66 468	60 000	60 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	3 000	3 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	2 000	2 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	149	0	0
6370	Garasjer	18 016	0	3 000	3 000
6375	TV/Internett	351 014	328 136	345 000	414 000
6391	Diverse serviceavtaler	9 799	11 121	12 000	10 000
6630	Egenandel ved skade	23 874	10 000	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	0	328	3 000	3 000
6940	Porto	100	0	500	500
7740	Øreavrunding	1	-2	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	2 075	0	0
7782	Kostnader bomiljø	243	235	2 000	2 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>576 487</b>	<b>508 391</b>	<b>551 500</b>	<b>642 500</b>

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	60	5 079	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	816	29 480	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	1 171	5 503	1 000	1 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	3 000	3 000
6553	Abonnement og lisenser	46 180	45 913	48 000	48 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>		<b>48 226</b>	<b>85 975</b>	<b>62 000</b>	<b>62 000</b>

**Note 10 - Vedlikehold**

		<b>Regnskap 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Budsjett 2026</b>
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	38 875	0	25 000	25 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	8 430	24 500	80 000	80 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	47 303	38 330	35 000	35 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	70 005	50 284	30 000	30 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	15 000	15 000
6614	Vedlikehold maling	3 331	2 364	15 000	15 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	4 936	0	0
6616	Vedlikehold tak	20 288	43 850	25 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	25 000	25 000
<b>Sum vedlikehold</b>		<b>188 231</b>	<b>164 264</b>	<b>260 000</b>	<b>285 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 11 - Bygninger**

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	24 806 078	739 213
Anskaffelseskost pr.31.12	24 806 078	739 213
Bokført verdi pr.31.12	24 806 078	739 213
Anskaffelsesår	1986	1986

**Note 12 - Pantstillelser**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Pantstillelser	20 629 265	21 205 009
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	25 545 292	25 545 292

### Note 13 - Langsiktig gjeld

#### Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 5,49%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2014

18 100 000

Nedbetalt tidligere

5 283 591

Nedbetalt i år

575 744

Lånesaldo 31.12

12 240 665

Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2039

#### Sum langsiktig gjeld

12 240 665

#### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2025

Gjeld til kredittinstitusjoner

8 707 594

#### Langsiktig gjeld fordelt pr andel

#### Ant. andeler

#### Andel gjeld 31.12

#### Sum fellesgjeld

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF  
90437199298

10

235 377

2 353 770

12

222 963

2 675 556

12

216 837

2 602 044

10

210 657

2 106 570

2

198 189

396 378

2

185 829

371 658

10

173 470

1 734 700

### Note 14 - Disponible midler

2025

2024

Disponible midler pr. 01.01

3 252 738

2 916 273

Periodens resultat

970 863

870 914

Årets avskrivninger

4 712

10 741

Avdrag lån

-575 744

-545 190

Endring i disponible midler

399 831

336 465

Disponible midler 31.12.

3 652 569

3 252 738

# 100 - Årsregnsk...

Name Date  
**STIANSEN, EGIL MEDÅS** 2026-03-16

Identification

 **bankID** STIANSEN, EGIL MEDÅS

Name Date  
**Fløholm, Ann Kristin** 2026-03-19

Identification

 **bankID** Fløholm, Ann Kristin

Name Date  
**Hestnes, Ann-Helen** 2026-03-10

Identification

 **bankID** Hestnes, Ann-Helen

Name Date  
**Svendsen, Espen** 2026-03-16

Identification

 **bankID** Svendsen, Espen

Name Date  
**Hjelm, Bjørn Christian Wold** 2026-03-16

Identification

 **bankID** Hjelm, Bjørn Christian Wold



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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Fyllingen Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fyllingen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-23 21:30:49 UTC



QES

bankID



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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

## BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE

15.04.2026

Sted: Borghilds Minne  
Lillehatten 19, Fyllingsdalen

Møte ble åpnet av: Bjørn Christian Wold Hjelm

Til stede fra styret: Bjørn Christian Wold Hjelm

Ann-Helen Hestnes

Ann Kristin Fløholm

Egil Medås Stiansen

Varamedlem : Ritha Fyllingen

Til stede fra BOB:

### 1. Konstituering

#### a) Godkjenning av innkallingen

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ingen

#### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 16

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 16

### c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styres leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Bjørn Chr. Wold Hjelm \_\_\_\_\_

Vedtak: \_\_\_\_\_ ok \_\_\_\_\_

### d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Ann Kristin Fløholm \_\_\_\_\_

Vedtak: \_\_\_\_\_ ok \_\_\_\_\_

### e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst en andelseier som skal underskrive protokollen, jf. bri. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Gunnar Kleppe, Trond Danielson

Vedtak: \_\_\_\_\_

### f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to - tre personer)

Forslag til tellekorps: \_\_\_\_\_ 0 \_\_\_\_\_

Vedtak: \_\_\_\_\_ 0 \_\_\_\_\_

### g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: \_\_\_\_\_ ok \_\_\_\_\_

## 2. Behandling og godkjenning av styrets rapport for 2025

(Godkjenning av årsberetning skjer med avstemning med alminnelig flertall)

Vedtak: ok

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Vedtak: ok

## 4. Innkomne saker fra andelseiere

Vedtak: Ingen innkomne saker fra andelseiere

## 5. Vederlag til styremedlemmer generelt og spesielt

### 5.1 Styrehonorar for 2025

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

<u>Forslag:</u>	Styregodtgjørelse for 2025	Kr 160 000,-
	*) Telefon og datagodtgjørelse	<u>kr 13 500,-</u>
	Brutto styregodtgjørelse	<u>Kr 173 500,-</u>

\*) Styreleder, nestleder, sekretær, styremedlemmer, varamedlem har rett på vederlag i form av bredbånd data og telefongodtgjørelse med kr. 6000,- , 3000,-, 2000,-,1000,-, 500,- i styreperioden 2025

Vedtak: ok

Forslag:

Da borettslaget ikke har noe styrekontor eller andre lokaler hvor styre kan holde Styremøter foreslås at den som holder styremøte og eventuell andre møter får en godtgjørelse på kr. 500,- per møte.

Vedtak: ok

### 5.2. Vederlag til styremedlemmer spesielt for 2025

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: 1 Styremedlemmene har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

Vedtak: ok

Forslag: 2 Styremedlemmer som utfører arbeid i borettslaget utover vanlig styrearbeid kan få godtgjort dette med kr. 300,- per time.

Vedtak: ok

## 6. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)**

Forslag:

Styreleder	<u>Bjørn Christian Wold Hjelm</u>	Ikke på valg, har 1 år igjen
Styremedlem	Ann-Helen Hestnes	<u>På valg, velges for 2 år</u>
Styremedlem	Espen Svendsen	<u>På valg, velges for 2 år</u>
Styremedlem	Egil Medås Stiansen	<u>På valg, velges for 2 år</u>
Styremedlem	<u>Ann Kristin Fløholm</u>	Ikke på valg, har 1 år igjen
Varamedlem	<u>Natalia Dolghieru</u>	På valg, velges for 1 år

Følgende personer ble valgt: *Sam forslag*

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra - til)
styremedlem 2 år	<i>Ann Helen Hestnes</i>	2026 – 2028
Styremedlem 2 år	<i>Espen Svendsen</i>	2026 – 2028
Styremedlem 2 år	<i>Egil Medås Stiansen</i>	2026 – 2028
Varamedlem 1 år	<i>Natalia Dolghieru</i>	2026 – 2027

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra - til)
Styreleder	Bjørn Christian Wold Hjelm	2025 - 2027
Styremedlem	<i>Ann Helen Hestnes</i>	2026 – 2028
Styremedlem	<i>Espen Svendsen</i>	2026 – 2028
Styremedlem	<i>Egil Medås Stiansen</i>	2026 – 2028
Styremedlem	Ann Kristin Fløholm	2025 - 2027
Varamedlem	<i>Natalia Dolghieru</i>	2026 – 2027

## 6.1 Valg av valgkomite for 2026 - 2027

Forslag:

A

Vedtak:

Jan Kenneth Merkesdøl

---

## 7. Valg av representant til BOB's Generalforsamling

Forslag: Det skal velges 1 person til BOBs generalforsamling.

Dersom ingen melder seg, velger styret et av styremedlemmene til BOBs generalforsamling.

Vedtak:

En i styret


Underskrifter:



Møteleder



Referent

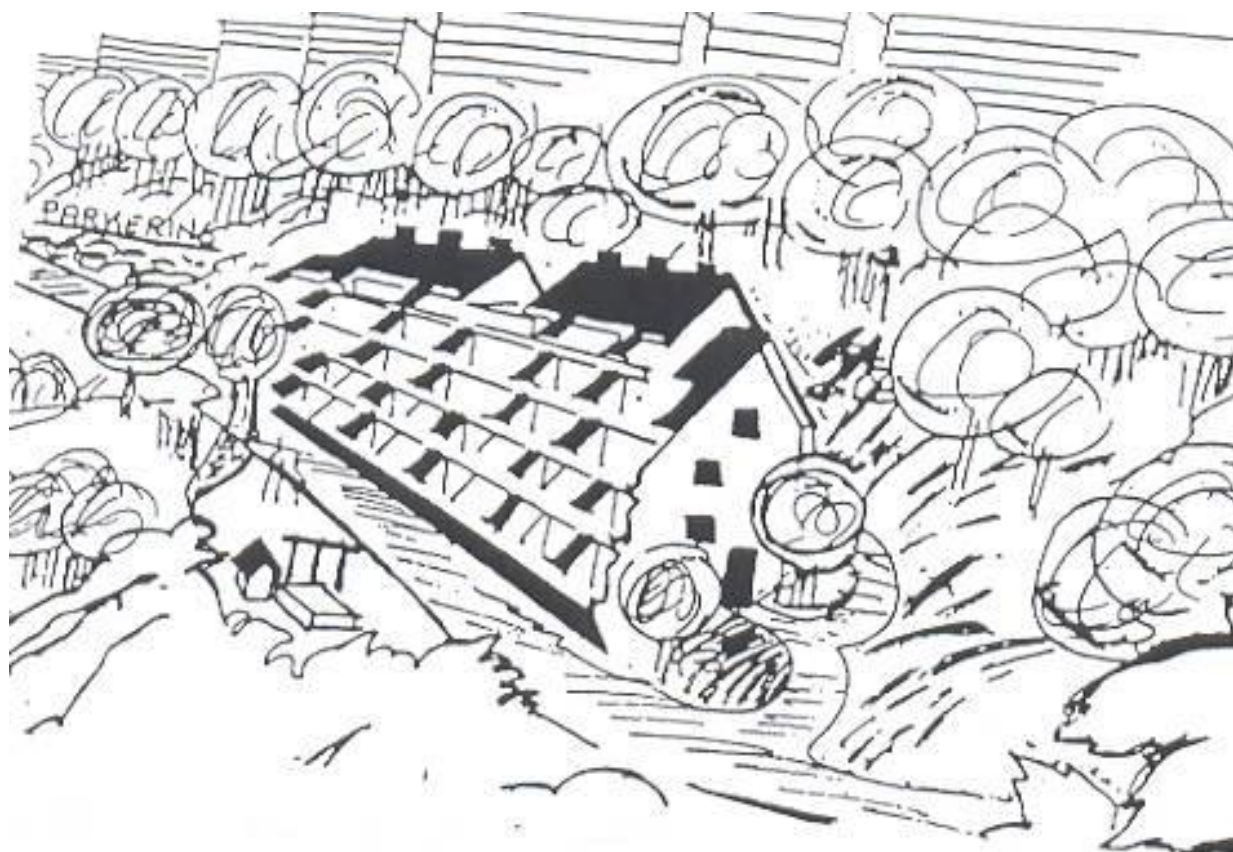
  
Protokollunderskriver

  
Protokollunderskriver

**Fyllingen Terrasse Borettslag**  
**J.L.Mowinckelsvei 3-33**  
**5145 Fyllingsdalen**

Vedtekter for Fyllingen Terrasse Borettslag,  
org. nr. 953 199 467  
tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag  
vedtatt på konstituerende generalforsamling 19. juni 1984,  
endret på generalforsamling 27. september 1988, 2.april 1997  
og den 3. oktober 2005 med iverksettelse fra lov om borettslag  
av 6. juni 2003 sin ikrafttredelse den 15. august 2005.

Korrigert på generalforsamling 09.10.2006  
Korrigert på generalforsamling 02.04.2008  
Korrigert på generalforsamling 12.04.2010  
Korrigert på generalforsamling 16.04.2012  
Korrigert på generalforsamling 04.04.2016



## **1. Innledende bestemmelser**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## **2. Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

### **2-1 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.

### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **2-3 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 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 ytterdører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Vedlikehold av vinduer omfatter maling/beising/oljing av inn- og utside, samt smøring av hengsler, lukkere og utskifting av disse.

Vedlikehold av ytterdører til leiligheten (inngangsdører og terrassedører) omfatter maling/beising/oljing av inn- og utside, smøring av hengsler og lås og utskifting av disse, inklusiv sylindere.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter synlige vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Skader på skjulte rør eller elektriske ledninger påført ved reparasjon, rehabilitering eller ombygging blir borettsshavers ansvar. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Maskiner/Apparatur som er tilknyttet røropplegget MÅ IKKE, verken dag eller natt, være i bruk uten tilsyn. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som synlige vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er

plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(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 rens eventuelle sluk og renner på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Styret kan kreve vedlikehold utført dersom andelseier har forsømt dette. Dersom vedlikehold ikke utføres kan styret besørge dette utført for andelseiers regning.

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye

slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

(1) 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.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en (1) styreleder og fire (4) andre medlemmer og ett (1) varamedlem.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- c) salg eller kjøp av fast eiendom,

- d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamlingen.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Valg av delegater til BOB's generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

(1) 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Dugnadsarbeid og parkering**

### **12-1 Dugnadsarbeid**

(1) Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

### **12-2 Parkering**

(1) Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til

regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

### **12-3 Garasjene og bruk av disse**

- (1) Garasjelegget er en del av borettslagets felles eiendom og administreres av styret eller den som styret bemyndiger.
- (2) Garasjeplassen er personlig og kan kun fremleies internt i borettslaget.  
Leieavtaleskjema fåes ved henvendelse til styrets oppnevnte garasjeansvarlige og returneres i utfylt stand til denne person.
- (3) Det forlanges at kjøretøyet er i kjørbar stand.
- (4) Borettsshaver er ansvarlig for rengjøring av egen garasjeplass. Hovedrengjøring av garasjelegget skjer på dugnad og/eller ved innleiet hjelp.

Det er kun tillatt å oppbevare effekter som naturlig tilhører kjøretøyet på garasjeplassen, så som dekk, takgrind/boks, garasjejekk.

Intet annet enn det som her er nevnt er tillatt oppbevart på garasjeplassen. Det gjøres oppmerksom på at borettslagets forsikring ikke gjelder i fellesgarasje.

- (5) Med kjøretøy menes: Bil, motorsykkel, tråsykkel.

Det er ikke tillatt å kjøre inn kjøretøy med større høyde enn det som er markert ved inngangen.

Unødvendig opphold i garasjelegget er ikke tillatt.

Unødvendig oppstartning av bilen er ikke tillatt av hensyn til faren for kullosforgiftning.

Bilvask og reparasjoner er ikke tillatt i garasjelegget.

Barn alene og uvedkommende har ikke adgang til garasjelegget.

Røyking er ikke tillatt i garasjelegget.

Enhver andelseier plikter å gjøre seg kjent med plassering av brannslukningsutstyret i garasjelegget.

Inngangsdørene til garasjelegget skal til enhver tid være låst.

Det anbefales at portåpneren ikke oppbevares i bilen p.g.a.faren for tyveri og senere innlåsing i garasjeanlegget.

Enhver andelseier plikter å melde fra til styret hvis det oppdages uregelmessigheter.

- (6) Det er ikke tillatt å benytte motorvarmer eller lade EL-biler via borettslagets stikkontakter i garasjen

Er det ønske om å montere egen stikkontakt(er) for motorvarmer og / eller for ladning av EL-bil skal det søkes til styre.

For de som har garasjeplass er det mulig å montere egen stikkontakt(er) til motorvarmer og / eller ladning av elbil ved å boble seg til leilighetens strømuttak i hovedsentralen i garasjen. Andelseiere har ikke adgang til hovedsentralen og alt arbeid skal utføres av autorisert elektriker. Strømforbruket vil på denne måten bli registrert på leilighetens måler. Til ladning av EL-biler skal det monteres EU godkjent kontakt type 2. Det er ikke tillatt å benytte skjøteledninger. Andelseiere som monterer stikkontakt for motorvarmer og/eller ladepunkt for elbil bærer alle kostnadene selv. I utgangspunktet skal strømuttaket sikres med maks 16 amper sikringer.

Den samme fremgangsmåten benyttes dersom noen vil ha kontakt(er) på sin reserverte P-plass.

Styret forbeholder seg retten til å regulere bruken av motorvarmere og ladning av EL-biler dersom dette skulle gå ut over strømløversansene til leilighetene.

### **13 Kameraovervåking**

Det er gitt adgang til kameraovervåking av de tre inngangene til borettslagets garasjeanlegg.

Formålet er å avdekke eventuelle skader og tyverier fra bilene i anlegget.

Tiltaket er varslet i samsvar med personopplysningslovens § 40:

“Ved kameraovervåking på offentlig sted eller hvor en begrenset krets av personer ferdes jevnlig, skal det ved skilting eller på annen måte gjøres tydelig oppmerksom på at stedet blir overvåket og hvem som er behandlingsansvarlig.”

Opptakene blir slettet etter 7 dager dersom det ikke blir sannsynliggjort at opptaket vil bli utlevert til politiet i forbindelse med etterforskning.

Jmf. § 8 - 4 i personopplysningsforskriften.

Styret i borettslaget er behandlingsansvarlig og alle henvendelser vedr. skader/tyveri skal skje til styret. Politianmeldelse gjøres av skadelidende personlig.

# **HUSORDENSREGLER**

## **FOR**

### **BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE**

TILKNYTTET  
BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

REVISJON 19/3-1998/ 27.3.2006/18.6.2012/8.4.2013/15.4.2016/16.11.2022  
/04.03.2025/16.02.2026/28.04.2026

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

Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt både av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten.

#### **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE KAN MEDFØRE PÅLEGG OM SALG**

#### **1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Alle som bor i blokken skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt. Enhver plikter å utvise hensyn til sine naboer ved opphold/ferdsel på borettslagets eiendom, og også innenfor egen leilighet.

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplasser.

Dører til fellesgarasje, gang 1. etasje og boder skal holdes låst hele døgnet i samsvar med kunngjøringer. Portåpnere skal ikke ligge i bilen når den er parkert i garasjen.

Balkonger, vinduer, eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

#### **2. LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET.**

Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Dersom man skal ha selskap og forventer uro utover kl. 23.00 skal naboer

i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Bruk av radio og musikkanlegg skal tilpasses slik at det ikke generer øvrige beboere.

Boring, hamring, musikkøvelser og annen støyende aktivitet er tillatt BARE mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager. Det skal IKKE forekomme slik aktivitet på søn- og helligdager. Ved omfattende oppussing/boring så skal det henges opp varsel om antatt varighet.

### **Vaskemaskiner**

Vaskemaskiner kan bare benyttes mellom kl. 07.00 og 23.00. Dette gjelder alle dager. **Vaskemaskinene skal være avslått kl. 23.00**

## **3. DYREHOLD**

Det er generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Ved spesielle behov kan det søkes til styret om tillatelse til dyrehold.

Generelt gjelder det at husdyr ikke skal være til sjenanse eller ulempe for naboer. Det er båndtvang for hunder i boområdet. Det er ikke tillat å lufte hunder på lekeplassen. For ettertiden er det kun tillatt å anskaffe innekatt. Eier er ansvarlig for fjerning av ekskrementer etterlatt på boområdet.

## **4. BOSS**

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i container for husholdningsavfall som er plassert på bossplassen. Papir, glass og metall kastes i egne containere.

Enhver må sørge for at ikke noe boss blir liggende igjen rundt containerne og at containerne for husholdnings/plastavfall blir forsvarlig lukket etter bruk.

## **5. BAD, WC OG LEDNINGER**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

## **6. TERRASSE**

Terrassen skal til enhver tid holdes fri for groe og ansamling av rusk i rennen og avløpsrør. Styret ber om at det tas hensyn til naboer under rengjøring av terrasse eller vanning av blomster, og at det unngås unødvendig søl og tilgrising på andres terrasser. Det er ikke tillatt med basseng/Jacuzzi på terrassen.

## **Grilling**

For å begrense brannfare og sjenerende lukt er det kun tillat å benytte gass- og/eller elektrisk grill.

### **7. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG**

Parkering og øvrig ferdsel med motorkjøretøy i boområdet må kun skje på forsvarlig og hensynsfull måte, i henhold til skilt, oppslag og veimerking. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

### **8. RENHOLD**

Borettslaget sørger for rengjøring av fellesarealer ved innleid hjelp og ved dugnad. Borettslagers har likevel plikt til å rydde etter seg på nevnte områder.

### **9. MELDINGER OG HENVENDELSER**

Meldinger fra borettslagets styre eller BOB til borettslagers, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

### **10. LÅS I YTTERDØRENE TIL LEILIGHETENE I BORETTSLAGET**

Det er tillatt å skifte Låssylinderen i inngangsdøren til leiligheten med annen sylinder eller elektronisk lås uten å søke styret om dette. Styret vil da ikke ha hovednøkkel til disse dørene. Sylinderen og nøklene må tas vare på dersom disse vurderes tilbake montert ved eventuell flytting.

**11. Ved fremleie må søknad sendes til styret.**

**12. Angående varmepumper se neste side.**

**16.02.2026**

**Borettslaget Fyllingen Terrasse  
Styret**



## Borettslaget Fyllingen Terrasse

### Varmepumpe

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmpumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Varmepumpen kan kun installeres på terrasse siden av borettslaget
3. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for naboene. Det må velges en varmpumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 50 dBA anbefales
4. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP god kjent forhandler).
5. installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
6. installatør og firma skal være F-qass sertifisert.
7. Både kjøp og installasjon bør gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
8. Før installasjon skal det gjennomføres en befaring hjemme hos andelseier, hvor leverandøren av varmpumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
9. Det er viktig at varmpumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
10. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
11. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
12. Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
13. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
14. Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
15. Hvis varmpumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.
16. Andelseier er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
17. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.
18. Styret kan krevet at varmpumpen fjernes på andelseier bekostning om varmpumpen skulle være til sjenanse for naboer.

Navn: \_\_\_\_\_

Leilighets nr: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

# **HUSORDENSREGLER**

## **FOR**

### **BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE**

**TILKNYTTET**  
**BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG**

REVISJON 19/3-1998/ 27.3.2006/18.6.2012/8.4.2013/15.4.2016/16.11.2022  
/04.03.2025

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

Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt både av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten.

#### **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE KAN MEDFØRE PÅLEGG OM SALG**

#### **1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Alle som bor i blokken skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de hus-ordensregler som er gitt. Enhver plikter å utvise hensyn til sine naboer ved opphold/ferdsel på borettslagets eiendom, og også innenfor egen leilighet.

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplasser.

Dører til fellesgarasje, gang 1. etasje og boder skal holdes låst hele døgnet i samsvar med kunngjøringer. Portåpnere skal ikke ligge i bilen når den er parkert i garasjen.

Balkonger, vinduer, eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

#### **2. LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET.**

Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dersom man skal ha selskap og forventer uro utover kl. 23.00 skal naboer i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Bruk av radio og musikkanlegg skal tilpasses slik at det ikke generer øvrige beboere.

Boring, hamring, musikkøvelser og annen støyende aktivitet er tillatt BARE mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager. Det skal IKKE forekomme slik aktivitet på søn- og helligdager.

### **Vaskemaskiner**

Vaskemaskiner kan bare benyttes mellom kl. 07.00 og 23.00. Dette gjelder alle dager. **Vaskemaskinene skal være avslått kl. 23.00**

## **3. DYREHOLD**

Det er generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Ved spesielle behov kan det søkes til styret om tillatelse til dyrehold.

Generelt gjelder det at husdyr ikke skal være til sjenanse eller ulempe for naboer. Det er båndtvang for hunder i boområdet. Det er ikke tillatt å luften hunder på lekeplassen. For ettertiden er det kun tillatt å anskaffe inne katt. Eier er ansvarlig for fjerning av ekskrementer etterlatt på boområdet.

## **4. BOSS**

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i container for husholdningsavfall som er plassert på boss-plassen. Papir, glass og metall kastes i egne containere.

Enhver må sørge for at ikke noe boss blir liggende igjen rundt containerne og at containerne for husholdnings/plastavfall blir forsvarlig lukket etter bruk.

## **5. BAD, WC OG LEDNINGER**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

## **6. TERRASSE**

Terrassen skal til enhver tid holdes fri for groe og ansamling av rusk i rennen og avløpsrør.

Spyling av terrasse skal ikke forekomme. Terrassen er av en slik beskaffenhet at det lett kan bli oversvømmelse til terrasser i etasjene under. Det er ikke tillatt med basseng/Jacuzzi på terrassen.

## **Grilling**

For å begrense brannfare og sjenerende lukt er det kun tillat å benytte gass- og/eller elektrisk grill.

### **7. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG**

Parkering og øvrig ferdsel med motorkjøretøy i boområdet må kun skje på forsvarlig og hensynsfull måte, i henhold til skilt, oppslag og veimerking. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

### **8. RENHOLD**

Borettslaget sørger for rengjøring av fellesarealer ved innleid hjelp og ved dugnad. Borettslaver har likevel plikt til å rydde etter seg på nevnte områder.

### **9. MELDINGER OG HENVENDELSER**

Meldinger fra borettslagets styre eller BOB til borettslaverne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

### **10. LÅS I YTTERDØRENE TIL LEILIGHETENE I BORETTSLAGET**

Det er tillatt å skifte Låssylinderen i inngangsdøren til leiligheten med annen sylinder eller elektronisk lås uten å søke styret om dette. Styret vil da ikke ha hovednøkkel til disse dørene. Sylinderen og nøklene må tas vare på dersom disse vurderes tilbake montert ved eventuell flytting.

**11. Ved fremleie må søknad sendes til styret.**

**12. Angående varmepumper se neste side.**

**16.11.2022**

**Borettslaget Fyllingen Terrasse  
Styret**



## Borettslaget Fyllingen Terrasse

### Varmepumpe

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmpumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Varmepumpen kan kun installeres på terrasse siden av borettslaget
3. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for naboene. Det må velges en varmpumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 50 dBA anbefales
4. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP god kjent forhandler).
5. installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
6. installatør og firma skal være F-qass sertifisert.
7. Både kjøp og installasjon bør gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
8. Før installasjon skal det gjennomføres en befaring hjemme hos andelseier, hvor leverandøren av varmpumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
9. Det er viktig at varmpumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
10. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
11. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
12. Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
13. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
14. Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
15. Hvis varmpumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.
16. Andelseier er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
17. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.
18. Styret kan krevet at varmpumpen fjernes på andelseier bekostning om varmpumpen skulle være til sjenanse for naboer.

Navn: \_\_\_\_\_

Leilighets nr: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

# **HUSORDENSREGLER**

## **FOR**

### **BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE**

**TILKNYTTET**  
**BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG**

REVISJON 19/3-1998/ 27.3.2006/18.6.2012/8.4.2013/15.4.2016/16.11.2022

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

Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt både av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten.

#### **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE KAN MEDFØRE PÅLEGG OM SALG**

#### **1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Alle som bor i blokken skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de hus-ordensregler som er gitt. Enhver plikter å utvise hensyn til sine naboer ved opphold/ferdsel på borettslagets eiendom, og også innenfor egen leilighet.

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplasser.

Dører til fellesgarasje, gang 1. etasje og boder skal holdes låst hele døgnet i samsvar med kunngjøringer. Portåpnere skal ikke ligge i bilen når den er parkert i garasjen.

Balkonger, vinduer, eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

#### **2. LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET.**

Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Dersom man skal ha selskap og forventer uro utover kl. 23.00 skal naboer

i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Bruk av radio og musikkanlegg skal tilpasses slik at det ikke generer øvrige beboere.

Boring, hamring, musikkøvelser og annen støyende aktivitet er tillatt BARE mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager. Det skal IKKE forekomme slik aktivitet på søn- og helligdager.

### **Vaskemaskiner**

Vaskemaskiner kan bare benyttes mellom kl. 08.00 og 23.00. Dette gjelder alle dager. **Vaskemaskinene skal være avslått kl. 23.00**

## **3. DYREHOLD**

Det er generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Ved spesielle behov kan det søkes til styret om tillatelse til dyrehold.

Generelt gjelder det at husdyr ikke skal være til sjenanse eller ulempe for naboer. Det er båndtvang for hunder i boområdet. Det er ikke tillatt å luften hunder på lekeplassen. For ettertiden er det kun tillatt å anskaffe innekatt. Eier er ansvarlig for fjerning av ekskrementer etterlatt på boområdet.

## **4. BOSS**

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i container for husholdningsavfall som er plassert på bossplassen. Papir, glass og metall kastes i egne containere.

Enhver må sørge for at ikke noe boss blir liggende igjen rundt containerne og at containerne for husholdnings/plastavfall blir forsvarlig lukket etter bruk.

## **5. BAD, WC OG LEDNINGER**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

## **6. TERRASSE**

Terrassen skal til enhver tid holdes fri for groe og ansamling av rusk i rennen og avløpsrør.

Spyling av terrasse skal ikke forekomme. Terrassen er av en slik beskaffenhet at det lett kan bli oversvømmelse til terrasser i etasjene under.

## **Grilling**

For å begrense brannfare og sjenerende lukt er det kun tillat å benytte gass- og/eller elektrisk grill.

### **7. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG**

Parkering og øvrig ferdsel med motorkjøretøy i boområdet må kun skje på forsvarlig og hensynsfull måte, i henhold til skilt, oppslag og veimerking. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

### **8. RENHOLD**

Borettslaget sørger for rengjøring av fellesarealer ved innleid hjelp og ved dugnad. Borettslagers har likevel plikt til å rydde etter seg på nevnte områder.

### **9. MELDINGER OG HENVENDELSER**

Meldinger fra borettslagets styre eller BOB til borettslagers, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

### **10. LÅS I YTTERDØRENE TIL LEILIGHETENE I BORETTSLAGET**

Det er tillatt å skifte Låssylinderen i inngangsdøren til leiligheten med annen sylinder eller elektronisk lås uten å søke styret om dette. Styret vil da ikke ha hovednøkkel til disse dørene. Sylinderen og nøklene må tas vare på dersom disse vurderes tilbake montert ved eventuell flytting.

**11.** Ved fremleie må søknad sendes til styret.

**16.11.2022**

**Borettslaget Fyllingen Terrasse  
Styret**



## Borettslaget Fyllingen Terrasse

### Varmepumpe

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmpumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Varmepumpen kan kun installeres på terrasse siden av borettslaget
3. Varmepumpen skal ikke være til sjanse for naboene. Det må velges en varmpumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 50 dBA anbefales
4. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP god kjent forhandler).
5. installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
6. installatør og firma skal være F-qass sertifisert.
7. Både kjøp og installasjon bør gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
8. Før installasjon skal det gjennomføres en befaring hjemme hos andelseier, hvor leverandøren av varmpumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
9. Det er viktig at varmpumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
10. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
11. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
12. Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
13. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
14. Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
15. Hvis varmpumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.
16. Andelseier er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
17. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.
18. Styret kan krevet at varmpumpen fjernes på andelseier bekostning om varmpumpen skulle komme til sjanse for naboer.

Navn: \_\_\_\_\_

Leilighets nr: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

# **HUSORDENSREGLER**

## **FOR**

### **BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE**

TILKNYTTET  
BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

REVISJON 19/3-1998/ 27.3.2006/18.6.2012/8.4.2013/15.4.2016/16.11.2022  
/04.03.2025/16.02.2026

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

Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt både av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten.

#### **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE KAN MEDFØRE PÅLEGG OM SALG**

#### **1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Alle som bor i blokken skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt. Enhver plikter å utvise hensyn til sine naboer ved opphold/ferdsel på borettslagets eiendom, og også innenfor egen leilighet.

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplasser.

Dører til fellesgarasje, gang 1. etasje og boder skal holdes låst hele døgnet i samsvar med kunngjøringer. Portåpnere skal ikke ligge i bilen når den er parkert i garasjen.

Balkonger, vinduer, eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

#### **2. LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET.**

Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dersom man skal ha selskap og forventer uro utover kl. 23.00 skal naboer i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Bruk av radio og musikkanlegg skal tilpasses slik at det ikke generer øvrige beboere.

Boring, hamring, musikkøvelser og annen støyende aktivitet er tillatt BARE mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager. Det skal IKKE forekomme slik aktivitet på søn- og helligdager. Ved omfattende oppussing/boring så skal det henges opp varsel om antatt varighet.

### **Vaskemaskiner**

Vaskemaskiner kan bare benyttes mellom kl. 07.00 og 23.00. Dette gjelder alle dager. **Vaskemaskinene skal være avslått kl. 23.00**

## **3. DYREHOLD**

Det er generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Ved spesielle behov kan det søkes til styret om tillatelse til dyrehold.

Generelt gjelder det at husdyr ikke skal være til sjenanse eller ulempe for naboer. Det er båndtvang for hunder i boområdet. Det er ikke tillatt å luften hunder på lekeplassen. For ettertiden er det kun tillatt å anskaffe inne katt. Eier er ansvarlig for fjerning av ekskrementer etterlatt på boområdet.

## **4. BOSS**

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i container for husholdningsavfall som er plassert på boss-plassen. Papir, glass og metall kastes i egne containere.

Enhver må sørge for at ikke noe boss blir liggende igjen rundt containerne og at containerne for husholdnings/plastavfall blir forsvarlig lukket etter bruk.

## **5. BAD, WC OG LEDNINGER**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

## **6. TERRASSE**

Terrassen skal til enhver tid holdes fri for groe og ansamling av rusk i rennen og avløpsrør. Spyling av terrasse skal ikke forekomme. Terrassen er av en slik beskaffenhet at det lett kan bli oversvømmelse til terrasser i etasjene under. Det er ikke tillatt med basseng/Jacuzzi på terrassen.

## **Grilling**

For å begrense brannfare og sjenerende lukt er det kun tillat å benytte gass- og/eller elektrisk grill.

### **7. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG**

Parkering og øvrig ferdsel med motorkjøretøy i boområdet må kun skje på forsvarlig og hensynsfull måte, i henhold til skilt, oppslag og veimerking. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

### **8. RENHOLD**

Borettslaget sørger for rengjøring av fellesarealer ved innleid hjelp og ved dugnad. Borettslaver har likevel plikt til å rydde etter seg på nevnte områder.

### **9. MELDINGER OG HENVENDELSER**

Meldinger fra borettslagets styre eller BOB til borettslaverne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

### **10. LÅS I YTTERDØRENE TIL LEILIGHETENE I BORETTSLAGET**

Det er tillatt å skifte Låssylinderen i inngangsdøren til leiligheten med annen sylinder eller elektronisk lås uten å søke styret om dette. Styret vil da ikke ha hovednøkkel til disse dørene. Sylinderen og nøklene må tas vare på dersom disse vurderes tilbake montert ved eventuell flytting.

**11. Ved fremleie må søknad sendes til styret.**

**12. Angående varmepumper se neste side.**

**16.02.2026**

**Borettslaget Fyllingen Terrasse  
Styret**



## Borettslaget Fyllingen Terrasse

### Varmepumpe

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Varmepumpen kan kun installeres på terrasse siden av borettslaget
3. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for naboene. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 50 dBA anbefales
4. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP god kjent forhandler).
5. installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
6. installatør og firma skal være F-qass sertifisert.
7. Både kjøp og installasjon bør gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
8. Før installasjon skal det gjennomføres en befaring hjemme hos andelseier, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
9. Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
10. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
11. Eventuelle avløpsrør som går i friluft og utsettes for utetemperatur må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
12. Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
13. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak.
14. Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
15. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.
16. Andelseier er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader.
17. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.
18. Styret kan krevet at varmepumpen fjernes på andelseier bekostning om varmepumpen skulle være til sjenanse for naboer.

Navn: \_\_\_\_\_

Leilighets nr: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

<b>Boligselskapets navn</b>	<b>100</b>	<b>BORETTSLAGET FYLLINGEN TERRASSE (0100)</b>
<b>Budsjett år</b>	<b>2026</b>	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	285 000	7 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 006 000	24 %
Driftskostnader	1 514 400	36 %
Renter lån	664 000	16 %
Avdrag lån	632 000	15 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	136 400	3 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 237 800	100 %

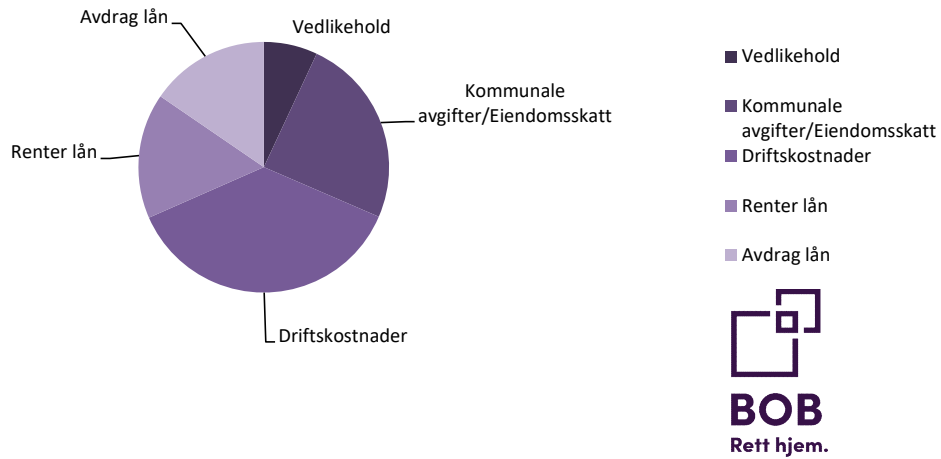
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026





Bulat, Denis  
J. L. Mowinckels Vei 13, 5145 FYLLINGSDALEN

Vår ref.: 0100-1-041  
Dato: 27.05.2026

Deres henvendelse av 27.05.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 041 i Borettslaget Fyllingen Terrasse er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Fyllingen Terrasse
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953199467
Seksjons-/andelsnr.:	041
Seksjons-/andelseier:	Bulat, Denis
Adresse:	J. L. Mowinckels Vei 13, 5145
FYLLINGSDALEN	

### **Forsikring**

If Skadeforsikring NUF                      SP0003231487

### **Fellesutgifter:**

Abonnement ladeanlegg	59,00	Månedlig
Tv og Internett	595,00	Månedlig
Dugnad	50,00	Månedlig
Felleskostnader	5 348,00	Månedlig

Sum felleskostnader:                      6 052,00

### **Restanse felleskostnader**

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

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

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

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

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

### Spesifikasjon av lån

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90437199298
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	210 657,13
Total saldo lån:	12 240 665,00
Innfrielsesdato:	30.06.2039

Fellesgjeld pr. 27.05.2026: 210 657,13

Total fellesgjeld for Borettslaget Fyllingen Terrasse pr. 27.05.2026: 12 240 665,00

### Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Bjørn Christian Wold Hjelm  
Styreleders e-post: bjornchr81@gmail.com

### Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	210 657
Andel formue pr 31.12.2025	63 097

### Bygning/eiendom

Byggeår 1986  
Gårds-/bruksnr: 23/320

### Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Andelene 2-11 har parkeringsplass ute, de resterende andelene har garasje plass i felles garasjeanlegg. Plassene følger andelen. Det er i tillegg gjesteparkeringsplasser utendørs. Alle de faste plassene har mulighet for ladepunkt.



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

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

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

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

Med hilsen  
BOB BBL

E-post: [Meglerpakke@bob.no](mailto:Meglerpakke@bob.no)



Gjensidige



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:  
[www.gjensidige.no/forsikring/ipid](http://www.gjensidige.no/forsikring/ipid)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til [klage.boligkjoeper@sedgwick.com](mailto:klage.boligkjoeper@sedgwick.com). Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

#### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Telefon: 23 13 19 60  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

#### Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

#### Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo  
Telefon: 915 03 100  
[boligkjoeperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoeperpakken@gjensidige.no)

# Gjensidige



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Nabolagsprofil

J. L. Mowinckels vei 13 - Nabolaget Sikthaugen - vurdert av 78 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sikthaugen Linje 4, 5, FB50, FB51	4 min	0.3 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	15 min	1.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	18 min	1.6 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	7 min	5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	8 min	4.4 km

## Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	11 min	0.9 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	16 min	1.4 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	6 min	2.4 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	6 min	2.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	10 min	0.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	20 min	1.8 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	8 min	5.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

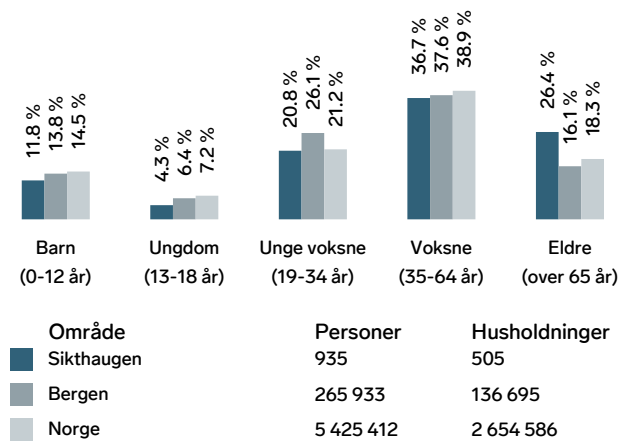
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Betanien barnehage (0-5 år) 45 barn	10 min	0.7 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min	0.9 km
Lekeklossen Storhammaren barnehage (0...13 min	0.9 km	

## Dagligvare

Spar Sikthaugen	8 min	
Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	9 min	0.7 km

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



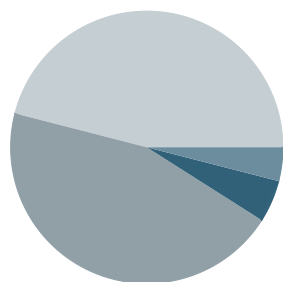
### Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

Hamre ballbunge Ballspill	3 min 0.3 km
Traudalen Ballspill	7 min 0.5 km
MOVA Fyllingsdalen	9 min
Sprek & Blid Sissel's	20 min

## Boligmasse



- 5% enebolig
- 45% rekkehus
- 46% blokk
- 4% annet

«Bynært med god offentlig kommunikasjon til sentrum»

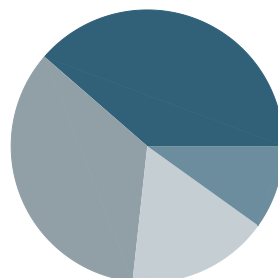
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Oasen	16 min
Apotek 1 Knudsenkvarartalet	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



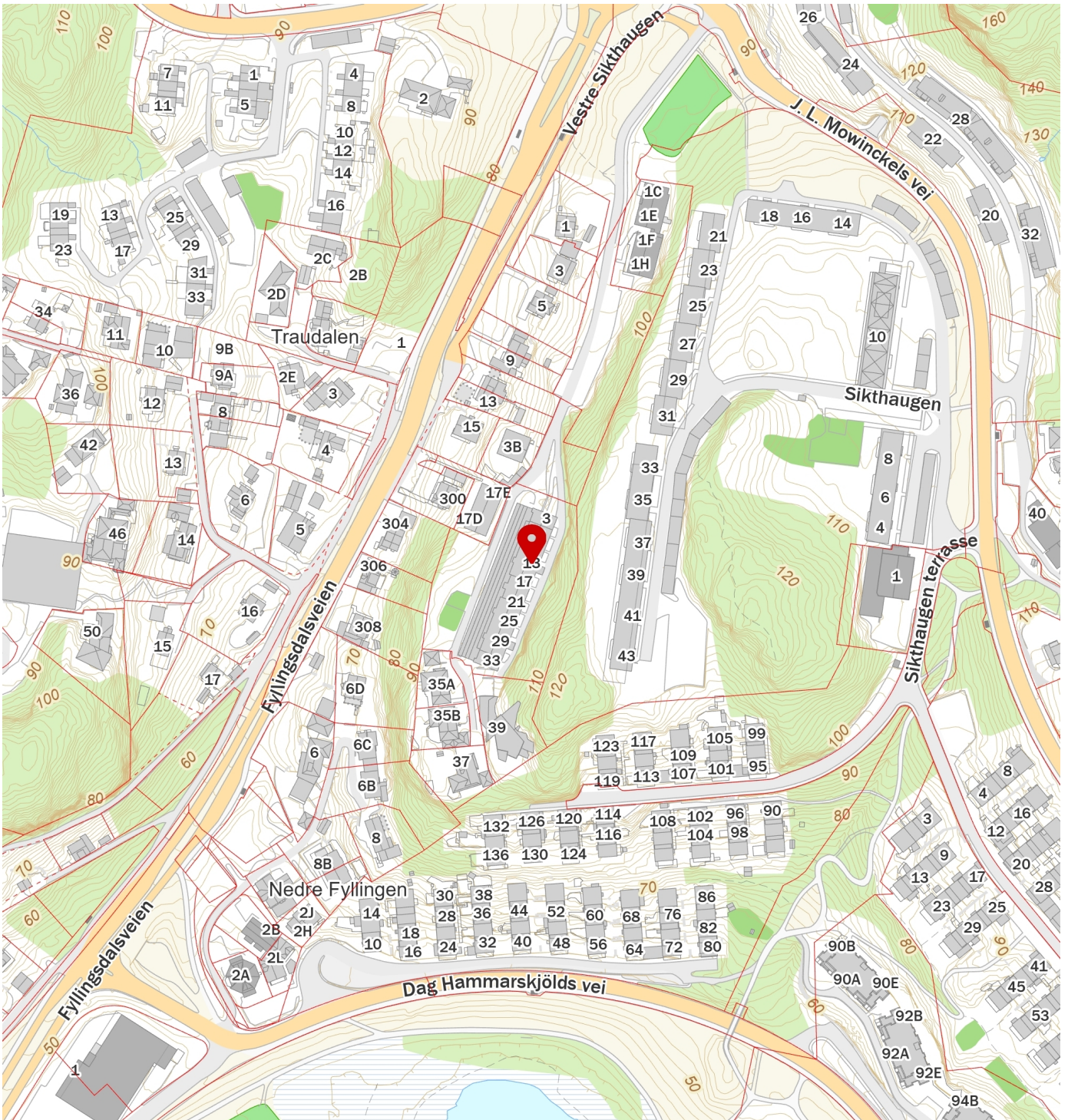
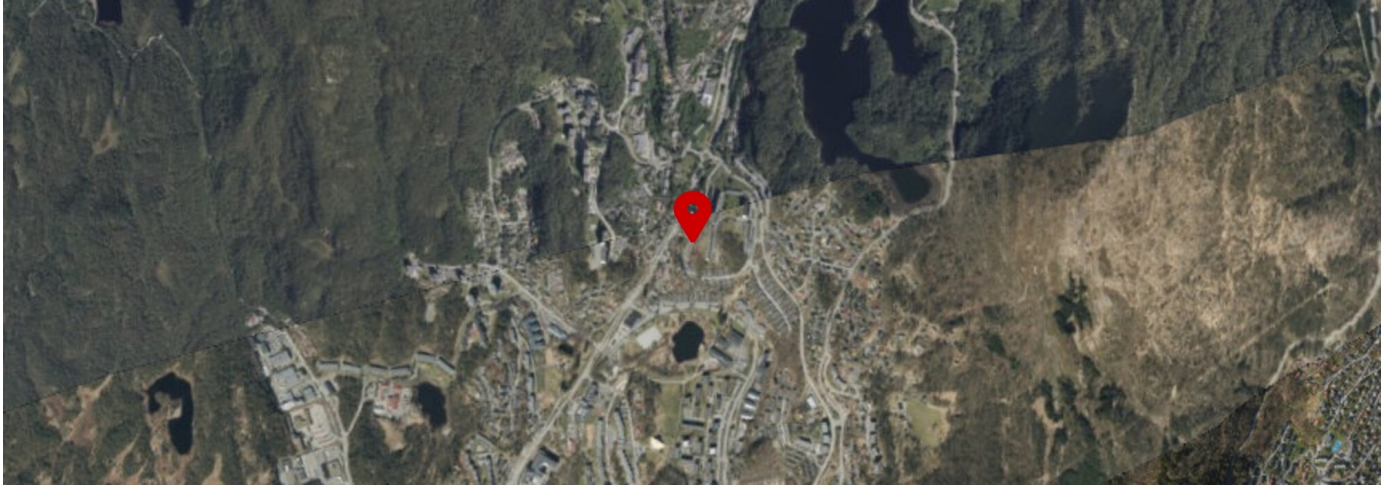
0%

50%

- Sikthaugen
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.