

TORGNY SEGERSTEDTS VEI 184



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	26
Plantegning	43
Tekniske dokumenter	45

VELKOMMEN TIL

Torgny Segerstedts vei 184

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet med god standard og god planløsning. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong med utsikt over nærområdet - et perfekt sted å nyte rolige morgener og solrike dager!

Boligen ligger sentralt i Fyllingsdalen og alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet. Her får man de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

Høydepunkter:
- To balkonger som til sammen måler 14 kvadratmeter
- Mye naturlig lys, gode rom og god planløsning
- Varmtvann, Tv og internett inkludert i felleskostnadene
- To parkeringsplasser på felles parkering og mulighet for parkering i garasje
- Vedtatt oppgradering av borettslaget

Velkommen til visning!



Christian Hauge Torvanger
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig
452 27 119
christian@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	4 290 000
Fellesgjeld	23 055.18
Omkostninger	545
Totalpris	4 313 600
Fellesutgifter	5 903 / mnd
Bruksareal	96 m²
BRA-i	92 m²
BRA-e	4 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1973
Tomt	58 024 m² eiet tomt



































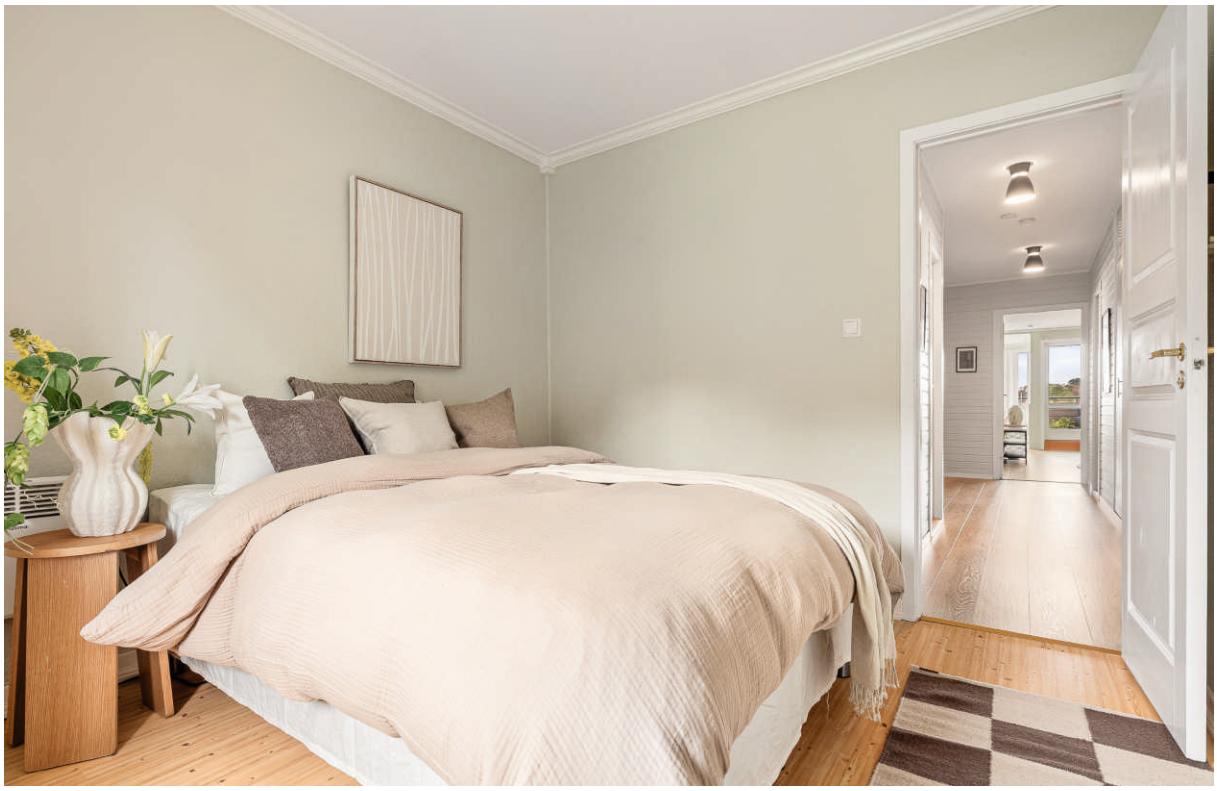

































BUNNPRIS
MAN-FRE
7-22
LØR
8-21
SØN
9-22
SLØK
SLØK
Pakkeboks




Tryg
OASEN

EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 96,0 m²
- BRA-i: 92,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom, vaskerom og annet disponibelt rom (byggemeldt som bod og gang).

Eksterne rom:
- To kjellerboder

Beskrivelse
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje.

Entréen er lys og luftig med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra gangen ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Fargevalgene er tidløse og det er laminat på gulv. Fra stuen er det utgang til en av leilighetens to balkonger. Balkongen er overbygget - en flott forlengelse av stuen hele året!

En delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Kjøkkenet er pent, har profilerte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner man stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er godt med skap- og benkeplass.

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet inneholder innredning med servant, dusj, speil og belysning. Leiligheten har eget toalettrom.

Toalettrommet har flislagt gulv, malte vegger og inneholder servant, skap og toalett. Eget, praktisk vaskerom (gitt TG3 i takstmanns tilstandsrapport).

Leilighetens to soverom måler henholdsvis 10,1 og 9,5 kvadratmeter. Soverommene har god plass til seng av ulik størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement. Fra hovedsoverommet er det utgang til leilighetens andre balkong - en flott forlengelse av rommet på de fineste dagene!

Med leiligheten følger to eksterne boder.

Byggemåte
UTVENDIG |
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | TG2
2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand i forhold til alder. Normalt vedlikehold må utføres for å opprettholde vinduenes levetid. Det opplyses at det foreligger planer for skifte av vinduer og oppussing av fasader, men det vites ikke når dette skal utføres.
Vurdering av avvik: • De eldste vinduer har usikker fremtidig funksjon. Vinduer har varierende alder.

Ytterdører | TG 1
Entredør med finert overflate, normalt god stand. Balkongdører i treverk med innsatt glass. Normalt gode kvaliteter i forhold til alder.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | TG 1
Balkong på begge fasader, utgang fra hhv. stue og ett soverom. Ingen merknader. Rekkverkshøyde etter byggetidens krav tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens forskrifter. Membrantekket dørk.
Vurdering av avvik: • Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Konsekvens/tiltak • Rekkverkshøyde er etter

byggetidens krav.

INNVENDIG |
Overflater - gulv | TG 1
Laminatgulv, nytt i stue, kjøkken og eldre kvalitet på soverom. Ingen merknader utover evt. bruksslitasje.

Overflater - vegger og himlinger | TG 1
Vegger og himlinger er malte flater. Ingen merknader utover evt. bruksslitasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | TG 2
Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det er påvist ca 20 mm planavvik fra stue og ut i ytterste hjørne i tilbygget spisekjøkken/karnapp.
Vurdering av avvik: • Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Radon |
Leiligheten ligger i 3dje etasje, radonmåling er ikke aktuelt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen |
Det er ikke pipe i bygget.

Innvendige dører | TG 1
Malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

VÅTROM |
Generell |
Dusjbadet er helfliset. Det vites ikke når arbeidene var utført. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter. Det vurderes at dusjbadet må ny-innredes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav. Det kan være naturlig å slå sammen dusjbadet og toalettrommet for å få et funksjonelt bad etter dagens standard.

Dokumentasjon for våtrom | TG 2
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Vurdering av avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Overflater, vegger og himling | TG 2
Vegger er flislagt, alder er ukjent.
Vurdering av avvik: • Mer enn 50% av normal levetid er utlevd, alder er ukjent, evt. membrankvalitet er ukjent.
Konsekvens/tiltak • Vegger bør ikke fuktpåkjennes.

Overflater gulv |
Gulv er flislagt med varmekabler som varmekilde. Tilsvarende som for veggflater er det ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller kvfaliteter. Her er ujevne fuger som kan tyde på egeninnsats i arbeidene (ufagmessig utførelse). Gulvet er tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluket. Det anbefales at dusjkabinettet beholdes inntil badet ny -innredes for å begrense fuktbelastning mot gulv.

Vanntett sjikt, membran og sluk | TG 2
Det vites ikke om det ligger membran i gulv eller på vegger i våtsonen. Sluket ligger under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for beskiktigelse. Dersom der er originalt sluk må det legges til grunn at dette må skiftes ved nyinnredning av badet.
Vurdering av avvik: • Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Konsekvens/tiltak • Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning | TG 1
Dusjbadet er innredet med dusjkabitett og håndvask. Ingen avvik er påvist.

Ventilasjon | TG 1
Avtrekk til sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluft ved spalte under dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom |
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

Generell |
Våtrom som er utført etter forskrifter fra før 1997 får TG3 uavhengig av faktisk tilstand, da de vurderes å ikke tilfredsstille dagens krav. Badet må nyinnredes for å tilfredsstille våtromsforskriftene. Sluket og gulvbelegget som ligger inn under sluket er originalt. Det synes som om det er lagt nytt belegg over det opprinneligte, det er sår i dette belegget. Det vurderes at vaskerommet er mer enn 50% utlevd i forhold til normale levetidsintervaller og at ny-innredning må vurderes for å tilfredsstille dagens krav iht. våtromsforskrifter. Vaskerommet er innredet med fast opplegg for vaskemaskin og skyllekar i arbeidsbenk.
Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak • Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon |
Avtrekk til sentralt anlegg i bygget.

Tilliggende konstruksjoner våtrom |
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN |
Overflater og innredning | TG 1
Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Avtrekk | TG 1
Ventilator med kullfilter. Dette gir ikke tilfredsstillende avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. I tillegg er det avtrekk til sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TOALETTROM |
Overflater og konstruksjon | TG 1
Toalettrom er innredet med flislagt gulv og malte veggflater. Her er montert toalett og håndvask. Avtrekk er til sentralt anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER |
Innvendige vannledninger | TG 2
Vannrør fra byggeår. Vannledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. TG2 settes pga anleggenes alder.
Vurdering av avvik: • Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak • Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Innvendige avløpsrør | TG 2
Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. TG2 settes pga. alder på anleggene.
Vurdering av avvik: • Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak • Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon |
Sentralt avtrekksanlegg er montert i bygget.

Anlegget trekker fra kjøkken, bad og toalett. Anlegget er ikke nærmere vurdert. Ved fremtidig oppussing/nyinnredning er det naturlig å vurdere balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereder/tank |
Sentralt anlegg i borettslaget. Anlegget er ikke nærmere vurdert.

Elektrisk anlegg |
Automatsikringer er montert. Det foreligger ikke kontrollrapport eller samsvarserklæring. Det vites ikke når anlegget sist var kontrollert av fagkyndig. På generelt grunnlag anbefales kontroll hvert 5. år. Automatsikringer er montert i skap i felles trappegang.

Branntekniske forhold |
Som et minimum skal det være montert håndslukkeapparat og røyvarsler i leiligheten. Vurdering av avvik: • Anleggene er ikke funksjonsprøvet.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Tilstandsrapport

Takstmann: Øistein Fotland
Takstfirma: Takstkontoret Øistein Fotland
Dato for takst: 05.10.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom > Vaskerom > Generell

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Våtrom > Dusjbad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Dusjbad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja, det ble avdekket at gulvet var noe høyere i ytterkant av spisestue sammenlignet med resten av stue & kjøkken.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen? Ja, det ble lagt nytt gulv på kontor, gang, stue og kjøkken før innflytting i April 2022.

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja, det skal gjøres oppgraderinger på samtlige blokker i borettslaget.

Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging? Ja, det skal gjøres vedlikehold og oppgraderinger på uteområder, fasade, ventilasjon, ytterdører og isolasjon.

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Ja.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

- Varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

58024,30 m² eiet tomt.

Parkering

Parkeringsregler:
- Beboere som har garasjeplass får tildelt 1 stk beboerparkering ute og kan legge inn begge faste kjøretøy i appen, men kun 1 stk kjøretøy kan stå parkert ute.
- Beboere som ikke har garasjeplass får tildelt 2 stk beboerparkeringer ute og kan legge inn begge faste kjøretøy i appen og kan stå parkert med 2 stk kjøretøy ute.
- Hvis beboer har flere kjøretøy utover disse kvotene, må styre kontaktes for ev. særskilt tillatelse til dette.

Gjesteparkering:
2 stk gjesteparkeringer per andel

- Dette vil si at hver andel kan ha 2 stk aktive gjesteparkeringer samtidig på parkeringsområdet.
- Gjester må være registrert innen 10 minutter etter parkeringen har blitt foretatt.
- Tidsbank er satt til 80 timer pr kjøretøy pr måned. Tidsbank fornyes etter 30 dager.
Det vil si at hver enkelt “gjestebil” har 80 timer pr md med gjesteparkering.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs

normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å lese salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
I Torgny Segerstedts vei 184 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde i Fyllingsdalen. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med busstopp like ved og gangavstand til Bybanen. Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum.

De daglige handleturene tas på Bunnpris Smiberget eller Rema 1000 Knudsenkvartalet. Ellers har Oasen kjøpesenter om lag 60 butikker med blant annet legesenter, frisør, apotek, vinmonopol, spisesteder og treningssenter.

Skole- og barnehagetilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med gangavstand til Montessoriskolen i Bergen, Ortun skole, Sælen Oppveksttun, og Sælen Oppveksttun barnehage. Tilknyttet skolene i området finner man idrettstilbud som passer for alle og enhver.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området med blant annet Løvstakken og Gravdalsfjellet kort vei fra ytterdøren. For deg som liker å trene innendørs vil SATS og Nr1 Fitness Fyllingsdalen være yndede alternativer.

Verdens lengste gang- og sykkeltunnel like bortenfor leiligheten. Veldig attraktiv og populær for tørrskodde treningsøkter eller bare spaserturer/sykkelturer når været er dårlig eller det er glatt og kaldt på vinteren.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst
Se vedlagt kart.

Det vil bli godt skiltet på visningsdagen.

Økonomi

Borettslaget
VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG, Org.nr: 952 948 768
Forretningsfører: BOB

Borettslaget består av 361 leiligheter.
Dugnad, plenklipping, måking og trappevask må påregnes.

Det er vedtatt en oppgradering av borettslaget, som gjelder utskiftning av kledning med komplett asbestsanering og etterisolering av alle fasader, samt utskiftning av samtlige vinduer, balkongdører og inngangsdører til blokkene. Balkongene

oppgraderes med nye rekkverk og tekking, og det etableres glasstak over terrassene på stuesiden i øverste etasje. Balkongdekker på soveromssiden etterisoleres. Det etableres balansert ventilasjon i alle leiligheter, med nødvendige kasser og nedsenket himling i gang. Det legges også opp nye, skjulte rørstrekk til alle leiligheter, som kan benyttes ved eventuell senere oppussing av bad. I tillegg inngår utskiftning av 55 røykluker og oppgradering av uteområdene med blant annet to nye lekeplasser og plantehage. Oppstart for prosjektet er april 2027. Forventet ferdigstillelse av prosjektet rundt sommer/høst 2029.
Budsjettramme for prosjekt er estimert til ca. kr 491 millioner.

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter og ordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP5530586

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 5 903,- pr. md. og inkluderer:
TV, internett, varmtvann, renhold, renter og avdrag lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og andre driftskostnader.

Ettersom borettslaget skal i gang med oppgraderinger vil felleskostnadene øke. Megler er blitt tilsendt et estimat på hvordan felleskostnadene vil endre seg med årene til og med 2035. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Andre løpende kostnader
Innboforsikring og strøm til eget bruk. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 8 285 523,- pr. 28.09.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 23 055,- pr. 28.09.2026.
Andel fellesformue er kr. 45 194,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90437197317
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 23 055,18
Total saldo lån: 8 285 523,00
Innfrielsesdato: 30.06.2028

Fellesgjeld pr. 28.09.2026: 23 055,18
Total fellesgjeld for Vestre Sælemyr Borettslag pr. 28.09.2026: 8 285 523,00

Det er vedtatt blant annet utskiftning av kledning med komplett asbestsanering og etterisolering av alle fasader, samt utskiftning av samtlige vinduer, balkongdører og inngangsdører til blokkene. Balkongene oppgraderes med nye rekkverk og tekking, og det etableres glasstak over terrassene på stuesiden i øverste etasje. Balkongdekker på soveromssiden etterisoleres. Det etableres balansert ventilasjon i alle leiligheter, med nødvendige kasser og nedsenket himling i gang. Det legges også opp nye, skjulte rørstrekk til alle

leiligheter, som kan benyttes ved eventuell senere oppussing av bad. I tillegg inngår utskiftning av 55 røykluker og oppgradering av uteområdene med blant annet to nye lekeplasser og plantehage. Oppstart for prosjektet er april 2027. Forventet ferdigstillelse av prosjektet rundt sommer/høst 2029. Budsjettramme for prosjekt er estimert til ca. kr 491 millioner.

I snitt vil fellesgjelden øke med ca. kr 1 360 110 per andel. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Forkjøpsrett: Ja
Styregodkjenning: Ja

Dyrehold
Det søkes om hundehold. Borettslaget har et søknadsskjema der hundeeier innhenter samtykke fra sine naboer til at det er ok med hund i oppgangen. Hvis det er ok for naboene har ikke styret innvendinger og godkjenner hundeholdet. Øvrige dyr, katt f.eks. er ok uten søknad.

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 059 951,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 239 802,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien er innhentet fra skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 8 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og

det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 323 045,-. Av dette utgjør kr 23 055,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.07.1973
Tiltak: Nybygg Torgny Segerstedts vei nr. 172-190

Det foreligger ferdigattest datert 18.06.1998
Byggeplass: Torgny Segerstedts vei 172
Byggherre: Vestre Sælemyr BBL
Arbeidets art: Utvidelse BL.7
Bygningens art: Kjøkken/balkong

Kontroll av byggetegninger

Megler har i sin kontroll av oversendte byggetegninger oppdaget avvik fra dagens bruk. Avviket gjelder bruksendring. Det som på tegningene er tegnet inn som klesbod og deler av gang, er i dag tatt i bruk som eget rom. Endring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger ikke.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i byfortettingssone og er regulert til blokkbebyggelse.

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID:65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivele: Byfortettingssone
Områdenavn: BY
Dekningsgrad: 98,6 %

PlanID:65270000
Arealstatus: 2 - Framtidig
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivele: Sentrumskjerne
Områdenavn: S6
Dekningsgrad: 1,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID:
Hensynssonetype:
Hensynssonenavn:
Beskrivele:
Dekningsgrad:

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen.
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivele: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 25,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivele: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 3,7 %

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

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 63860000
Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Dekningsgrad: 93,2 %

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

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen.
Eiendom: 22/427
Bygningsnr: 300961277
Endring: -
Bygningstype: Enebolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 25.10.2021
Saksnr: 202017256

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 63860000
Sonetype: 320 - Flomfare
Dekningsgrad: 27,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 63860000
Reguleringsformål: 2 - Vilkår, bruk
Dekningsgrad: 30,4 %

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 72000000
Plantype: 35

Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst
Saksnr: 202513842
Dekningsgrad: 25,7 %

Det foreligger planer i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: www.bergenskart.no/braplan.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har tilkomst via offentlig veg.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 905533, tgl. 16.10.1858 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 905532, tgl. 16.10.1858 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900023, tgl. 17.08.1863 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 911456, tgl. 17.08.1863 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 901117, tgl. 12.10.1898 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ELVELEIE.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900085, tgl. 06.12.1901 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM AVLØP FRA STORE OG LILLEVANN .
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 903013, tgl. 30.04.1935 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 22 bnr 29
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dnr. 302651, tgl. 25.07.1936 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 22 bnr 29
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 300550, tgl. 24.01.1953 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Dnr. 306847, tgl. 17.09.1965 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 307671, tgl. 14.11.1967 - Erklæring/avtale
Vedrørende elvetunnel
Overført fra gnr. 22 bnr. 29
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 302631, tgl. 25.04.1972 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT TIL TILFLUKTSROM.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1411274, tgl. 07.05.2024 - Bruksrett
Gjelder offentlig gangvei
Allmennheten gis rett til å ferdes på gangveien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Torgny Segerstedts vei 184
Andelsnr. 307 i VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG, org. nr. 952948768 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Robin Sandvik Helland

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00294
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med

ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter nærmere avtale.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast

eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det

høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes at boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht.

personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

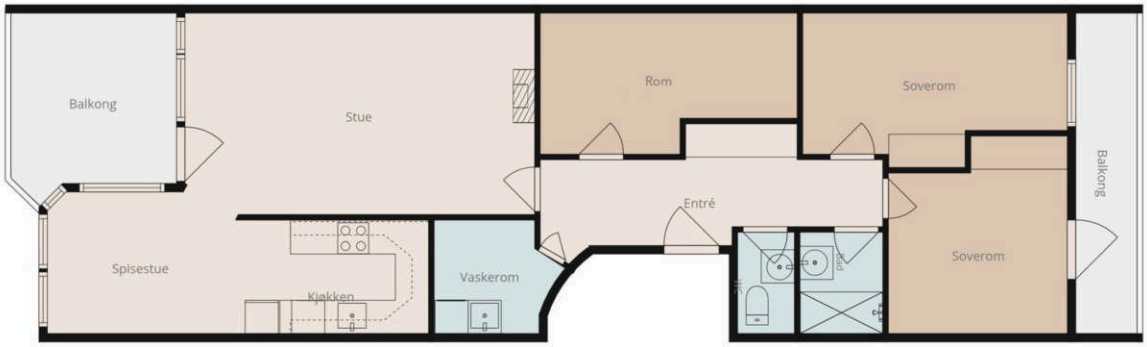
Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.10.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



mood foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

3-roms leilighet

Torgny Segerstedts vei 184, 5143
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 4

Andelsnummer 307

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18744-1330 **Eiendomsverdi ref nr:** FO3744

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øistein Fotland

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

Norsk takst

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

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

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Rapportansvarlig



Øistein Fotland
Uavhengig Takstingeniør
fotland@takstkontoret.no
922 45 824

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er pent innredet med funksjonelle kvaliteter. Åpenbare forhold er ikke nødvendigvis omtalt.

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstiller dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

3-roms leilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Betong i bærende konstruksjoner og etasjeskillere. Membrantekket tak. Platekledde fasader.

INNVENDIG Gå til side

Funksjonelt innredet leilighet med kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard, men også med behov for oppussing/ny-innredning i forhold til egne krav. Dusjbad og toalettrom vurderes som tildelsm utidsmessige.

VÅTROM Gå til side

Dusjbad med flislagte flater. det vites kke når dette er innredet.

KJØKKEN Gå til side

Pent kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet

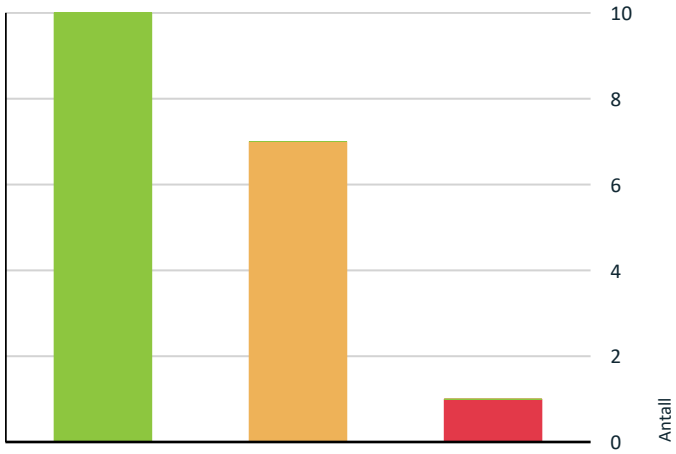
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Borettslaget har tegninger i sine arkiver. Tegninger er ikke mottatt.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

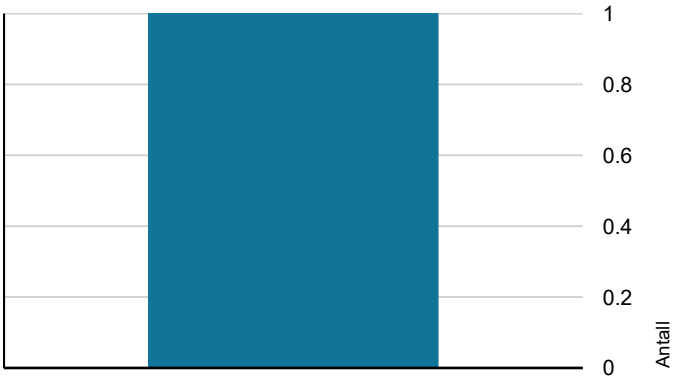
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle leiligheten og andre deler av bygget er ikke omfattet med mindre det har betydning for leilighetens tilstand. Åpenbare forhold er ikke nødvendigvis kommentert.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom (3,8 m²) > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad (2,4 m²) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad (2,4 m²) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad (2,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET

Byggeår
1973

Anvendelse
Bolig

Standard
Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard. Bad og toalett fremstår med til dels utidsmessige kvaliteter i innredningene.

Vedlikehold
Borettslaget ivaretar administrasjon av felles vedlikehold. Kostnader fordeles.
I denne rapporten er det kun den aktuelle leiligheten som er vurdert.
Tekniske anlegg i leiligheten og i bygget må vurderes i forhold til alder og installasjonstidens standard og kvaliteter og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand i forhold til alder. Normalt vedlikehold må utføres for å opprettholde vinduenes levetid.
Det opplyses at det foreligger planer for skifte av vinduer og oppussing av fasader, men det vites ikke når dette skal utføres.

Vurdering av avvik:
• De eldste vinduer har usikker fremtidig funksjon. Vinduer har varierende alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør med fiunert overflate, normalt god stand.
Balkongdører i tgreverk med innsatt glass. Normalt gode kvaliteter i forhold til alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på begge fasader, utgang fra hhv. stue og ett soverom. Ingen merknader. Rekkverkshøyde etter byggetidens krav tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens forskrifter. Membrantekket dørk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv, nytt i stue, kjøkken og eldre kvalitet på soverom. Ingen merknader utover evt. bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er malte flater. IOngen merknader utover evt. bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

Det er påvist ca 20 mm planavvik fra stue og ut i ytterste hjørne i tilbygget spisekjøkken/karnapp.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3dje etasje, radonmåling er ikke aktuelt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ikke pipe i bygget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører i leiligheten. Ingen merknader.

VÅTROM

3. ETASJE > DUSJBAD (2,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Dusjbadet er helfliset. Det vites ikke når arbeidene var utført. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter. Det vurderes at dusjbadet må ny-innredes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav. Det kan være naturlig å slå sammen dusjbadet og toalettrommet for å få et funksjonelt bad etter dagens standard.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > DUSJBAD (2,4 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

3. ETASJE > DUSJBAD (2,4 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er fliuslagt, alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid er utlevd, alder er ukjent, evt. membrankvalitet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Vegger bør ikke fuktpåkjennes.

3. ETASJE > DUSJBAD (2,4 M²)

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt med varmekabler som varmekilde. Tilsvarende som for veggflater er det ikke fremlagt dokumentasjon for utføreløse eller mkvfaliteter. Her er ujevne fuger som kan tyde på egeninnsats i arbeidene (ufagmessig utførelse). Gulvet er tilnærmet flatt, med begrenset fall mot sluket. Det anbefales at dusjkabinettet beholdes inntil badet ny-innredes for å begrense fuktbelastning mot gulv.

3. ETASJE > DUSJBAD (2,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vites ikke om det ligger membran i gulv eller på vegger i våtsonen.
Sluket ligger under dusjkabinettet ogt er ikke tilgjengelig for beskiktigelse. Dertsom der er orignalt sluk må det legges til grunn at dette må skiftes ved ny-innredning av badet.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > DUSJBAD (2,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbadet er innredet med dusjkabitett og håndvask. Ingen avvik er påvist.

3. ETASJE > DUSJBAD (2,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til sentralt avtrekksanlegg i bygget. Tilluft ved spalte under dørblad.

3. ETASJE > DUSJBAD (2,4 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

3. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom som er utført etter forskrifter fra før 1997 får TG3 uavhengig av faktisk tilstand, da de vurderes å ikke tilfredsstille dagens krav. Badet må nyinnredes for å tilfredsstille våtromsforskriftene. Sluket og gulvbelegget som ligger inn under sluket er originalt. Det synes som om det er lagt nytt belegg over det opprinneligte, det er sår i dette belegget.

Det vurderes at vaskerommet er mer enn 50% utlevd i forhold til normale levetidsintervaller og at ny-innredning må vurderes for å tilfredsstille dagens krav iht. våtromsforskrifter.

Vaskerommet er innredet med fast opplegg for vaskemaskin og skyllekar i arbeidsbenk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







3. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til sentralt anlegg i bygget.

3. ETASJE > VASKEROM (3,8 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN (6,1 M²) SPISEPLASS (9,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN (6,1 M²) SPISEPLASS (9,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter. Dette gir ikke tilfredsstillende avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. I tillegg er det avtrekk til sentralt avtrekksanlegg i bygget.



Ventilator med kullfilter



Avtrekk, over kjøkkenskap, til sentralt anlegg

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er innredet med flislagt gulv og malte veggflater.
Her er montert toalett og håndvask. Avtrekk er til sentralt anlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår. Vannledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.
TG2 settes pga anleggenes alder.igelse.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse.
TG2 settes pga. alder på anleggene.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Avløpsrør i kjøkkenbenk

Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt avtrekksnlegg er montert i bygget. Anlegget trekker fra kjøkken, bad og toalett. Anlegget er ikke nærmere vurdert. Ved fremtidig oppussing/ny-innredning er det naturlig å vurdere balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentralt anlegg i borettslaget.
Anlegget er ikke nærmere vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer er montert. Det foreligger ikke kontrollrapport eller samsvarserklæring. Det vites ikke når anlegget sist var kontrollert av fagkyndig. På generelt grunnlag anbefales kontroll hvert 5. år.
Automatsikringer er montert i skap i felles trappegang.

Undertegnede har ikke elektroteknisk fagkunnskap og anleggene er bare visuelt kontrollert for åpenbare avvik.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i trappegang

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Som et minimum skal det være montert håndslukkeapparat og røyvarsler i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Anleggene er ikke funksjonsprøvet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

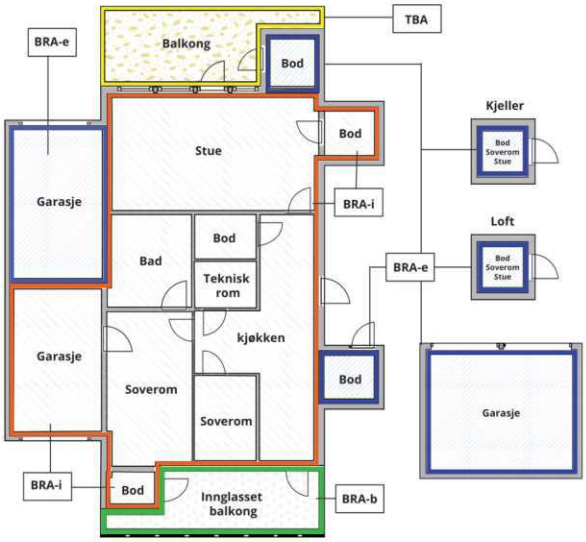
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	92			92	14
Sokkeletasjer		5		5	
SUM	**92**	**5**			**14**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré (8,2 m²), stue (23,7 m²), kjøkken (6,1 m²) spiseplass (9,8 m²), soverom (10,1 m²), soverom (9,5 m²), annet (11,8 m²), dusjbad (2,4 m²), toalettrom (1,5 m²), vaskerom (3,8 m²)		
Sokkeletasjer		Bod (0,5 m²), bod (3,5 m²)	

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Boder er påvist som tilhørende leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Borettslaget har tegninger i sine arkiver. Tegninger er ikke mottatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Øistein Fotland	Takstingeniør
	Robin Sandvik Helland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	4		0	58024.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Torgny Segerstedts vei 184

Hjemmelshaver
Vestre Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG	952948768	H0301		Helland Robin Sandvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
307

Kommentar
Ref. forr. fører eller styreleder for evt. opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i bydelen, med korte avstander til daglige tilbud og med buss i hovedveien. Bybane går ved Oasen senter.

Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig. Interne veier er på felles privat grunn.

Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt via felles ledninger.

Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet via felles ledninger.

Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

Om tomten

Eiendommen er felles for borettslaget og er pent opparbeidet med veier, plasser, grønne arealer og lekeplasser. Området fremstår som velstelt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring for borettslaget. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrappporten. Evt. avvik må avklares.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er fremlagt, tomteareal er kontrollert i elektronisk register. Tomten er felles for borettslaget.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandstrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Ref. forr.fører for opplysninger om regnskap og årsrapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	10.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00294
Addresse	Torgny Segerstedts vei 184		
Postnr.	5143	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Robin Sandvik Helland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble avdekket at gulvet var noe høyere i ytterkant av spisestue sammenlignet med resten av stue & kjøkken.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble lagt nytt gulv på kontor, gang, stue og kjøkken før innflyttning i April 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal gjøres oppgraderinger på samtlige blokker i boretslaget.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal gjøres vedlikehold og oppgraderinger på uteområder, fasade, ventilasjon, ytterdører og isolasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.10.2026

Signert av *Robin Sandvik Helland*

Initialer selger: RS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse	
Torgny Segerstedts vei 184, 5143 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-355422**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139732898**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

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

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
183,16

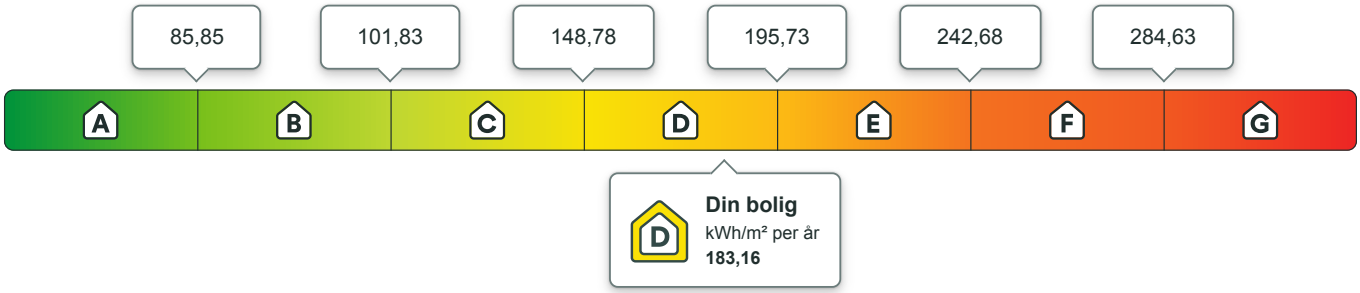
Torgny Segerstedts vei 184, 5143 FYLLINGSDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

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

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (362)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torgny Segerstedts vei 182	139732898	H0101	0	0	315
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0101	0	0	352
Torgny Segerstedts vei 184	139732898	H0101	0	0	303
Torgny Segerstedts vei 190	139732898	H0101	0	0	310
Torgny Segerstedts vei 186	139732898	H0101	0	0	298
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0101	0	0	329
Torgny Segerstedts vei 188	139732898	H0101	0	0	291
Torgny Segerstedts vei 172	139732898	H0101	0	0	322
Hjalmar Brantings vei 53	139732820	H0101	0	0	219
Hjalmar Brantings vei 49	139732820	H0101	0	0	231
Hjalmar Brantings vei 55	139732820	H0101	0	0	214
Torgny Segerstedts vei 176	139732898	H0101	0	0	338
Torgny Segerstedts vei 178	139732898	H0101	0	0	345
Hjalmar Brantings vei 47	139732820	H0101	0	0	236
Hjalmar Brantings vei 57	139732820	H0101	0	0	207

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 45	139732820	H0101	0	0	243
Hjalmar Brantings vei 51	139732820	H0101	0	0	226
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0101	0	0	175
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0101	0	0	267
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0101	0	0	262
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0101	0	0	255
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0101	0	0	272
Hjalmar Brantings vei 43	139732820	H0101	0	0	248
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0101	0	0	279
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0101	0	0	286
Hjalmar Brantings vei 99	139732863	H0101	0	0	33
Hjalmar Brantings vei 105	139732863	H0101	0	0	14
Hjalmar Brantings vei 109	139732863	H0101	0	0	361
Hjalmar Brantings vei 101	139732863	H0101	0	0	26
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0101	0	0	166
Hjalmar Brantings vei 103	139732863	H0101	0	0	21

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 107	139732863	H0101	0	0	7
Hjalmar Brantings vei 85	139732855	H0101	0	0	66
Hjalmar Brantings vei 95	139732863	H0101	0	0	43
Hjalmar Brantings vei 93	139732863	H0101	0	0	50
Hjalmar Brantings vei 97	139732863	H0101	0	0	38
Hjalmar Brantings vei 81	139732855	H0101	0	0	78
Hjalmar Brantings vei 83	139732855	H0101	0	0	73
Hjalmar Brantings vei 77	139732855	H0101	0	0	92
Hjalmar Brantings vei 91	139732863	H0101	0	0	57
Hjalmar Brantings vei 79	139732855	H0101	0	0	85
Hjalmar Brantings vei 71	139732855	H0101	0	0	111
Hjalmar Brantings vei 127	139732871	H0101	0	0	161
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0101	0	0	193
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0101	0	0	184
Hjalmar Brantings vei 73	139732855	H0101	0	0	104
Hjalmar Brantings vei 123	139732871	H0101	0	0	149

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 125	139732871	H0101	0	0	154
Hjalmar Brantings vei 75	139732855	H0101	0	0	97
Hjalmar Brantings vei 121	139732871	H0101	0	0	142
Hjalmar Brantings vei 117	139732871	H0101	0	0	130
Hjalmar Brantings vei 115	139732871	H0101	0	0	123
Hjalmar Brantings vei 119	139732871	H0101	0	0	137
Hjalmar Brantings vei 113	139732871	H0101	0	0	116
Torgny Segerstedts vei 172	139732898	H0201	0	0	324
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0201	0	0	354
Torgny Segerstedts vei 186	139732898	H0201	0	0	300
Torgny Segerstedts vei 188	139732898	H0201	0	0	293
Torgny Segerstedts vei 184	139732898	H0201	0	0	305
Torgny Segerstedts vei 190	139732898	H0201	0	0	312
Torgny Segerstedts vei 182	139732898	H0201	0	0	317
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0201	0	0	331
Hjalmar Brantings vei 47	139732820	H0201	0	0	238

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 57	139732820	H0201	0	0	209
Hjalmar Brantings vei 45	139732820	H0201	0	0	245
Hjalmar Brantings vei 53	139732820	H0201	0	0	221
Torgny Segerstedts vei 176	139732898	H0201	0	0	340
Hjalmar Brantings vei 49	139732820	H0201	0	0	233
Hjalmar Brantings vei 51	139732820	H0201	0	0	228
Hjalmar Brantings vei 55	139732820	H0201	0	0	216
Torgny Segerstedts vei 178	139732898	H0201	0	0	347
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0201	0	0	280
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0201	0	0	273
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0201	0	0	176
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0201	0	0	287
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0201	0	0	264
Hjalmar Brantings vei 43	139732820	H0201	0	0	250
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0201	0	0	257
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0201	0	0	269

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 105	139732863	H0201	0	0	16
Hjalmar Brantings vei 109	139732863	H0201	0	0	2
Hjalmar Brantings vei 99	139732863	H0201	0	0	35
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0201	0	0	167
Hjalmar Brantings vei 101	139732863	H0201	0	0	28
Hjalmar Brantings vei 103	139732863	H0201	0	0	23
Hjalmar Brantings vei 107	139732863	H0201	0	0	9
Hjalmar Brantings vei 97	139732863	H0201	0	0	40
Hjalmar Brantings vei 77	139732855	H0201	0	0	94
Hjalmar Brantings vei 85	139732855	H0201	0	0	68
Hjalmar Brantings vei 87	139732855	H0201	0	0	63
Hjalmar Brantings vei 93	139732863	H0201	0	0	52
Hjalmar Brantings vei 91	139732863	H0201	0	0	59
Hjalmar Brantings vei 79	139732855	H0201	0	0	87
Hjalmar Brantings vei 83	139732855	H0201	0	0	75
Hjalmar Brantings vei 95	139732863	H0201	0	0	45

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 81	139732855	H0201	0	0	80
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0201	0	0	194
Hjalmar Brantings vei 71	139732855	H0201	0	0	113
Hjalmar Brantings vei 75	139732855	H0201	0	0	99
Hjalmar Brantings vei 73	139732855	H0201	0	0	106
Hjalmar Brantings vei 123	139732871	H0201	0	0	151
Hjalmar Brantings vei 125	139732871	H0201	0	0	156
Hjalmar Brantings vei 127	139732871	H0201	0	0	163
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0201	0	0	185
Hjalmar Brantings vei 119	139732871	H0201	0	0	139
Hjalmar Brantings vei 121	139732871	H0201	0	0	144
Hjalmar Brantings vei 115	139732871	H0201	0	0	125
Hjalmar Brantings vei 117	139732871	H0201	0	0	132
Hjalmar Brantings vei 113	139732871	H0201	0	0	118
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0202	0	0	330
Torgny Segerstedts vei 186	139732898	H0202	0	0	299

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torgny Segerstedts vei 190	139732898	H0202	0	0	311
Torgny Segerstedts vei 184	139732898	H0202	0	0	304
Torgny Segerstedts vei 182	139732898	H0202	0	0	316
Torgny Segerstedts vei 172	139732898	H0202	0	0	323
Torgny Segerstedts vei 188	139732898	H0202	0	0	292
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0202	0	0	353
Hjalmar Brantings vei 53	139732820	H0202	0	0	220
Hjalmar Brantings vei 49	139732820	H0202	0	0	232
Torgny Segerstedts vei 178	139732898	H0202	0	0	346
Torgny Segerstedts vei 176	139732898	H0202	0	0	339
Hjalmar Brantings vei 55	139732820	H0202	0	0	215
Hjalmar Brantings vei 47	139732820	H0202	0	0	237
Hjalmar Brantings vei 45	139732820	H0202	0	0	244
Hjalmar Brantings vei 57	139732820	H0202	0	0	208
Hjalmar Brantings vei 51	139732820	H0202	0	0	227
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0202	0	0	274

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0202	0	0	263
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0202	0	0	177
Hjalmar Brantings vei 43	139732820	H0202	0	0	249
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0202	0	0	289
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0202	0	0	256
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0202	0	0	281
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0202	0	0	268
Hjalmar Brantings vei 105	139732863	H0202	0	0	15
Hjalmar Brantings vei 99	139732863	H0202	0	0	34
Hjalmar Brantings vei 107	139732863	H0202	0	0	8
Hjalmar Brantings vei 103	139732863	H0202	0	0	22
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0202	0	0	169
Hjalmar Brantings vei 97	139732863	H0202	0	0	39
Hjalmar Brantings vei 101	139732863	H0202	0	0	27
Hjalmar Brantings vei 109	139732863	H0202	0	0	1
Hjalmar Brantings vei 93	139732863	H0202	0	0	51

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 91	139732863	H0202	0	0	58
Hjalmar Brantings vei 81	139732855	H0202	0	0	79
Hjalmar Brantings vei 85	139732855	H0202	0	0	67
Hjalmar Brantings vei 79	139732855	H0202	0	0	86
Hjalmar Brantings vei 83	139732855	H0202	0	0	74
Hjalmar Brantings vei 95	139732863	H0202	0	0	44
Hjalmar Brantings vei 87	139732855	H0202	0	0	62
Hjalmar Brantings vei 77	139732855	H0202	0	0	93
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0202	0	0	187
Hjalmar Brantings vei 71	139732855	H0202	0	0	112
Hjalmar Brantings vei 127	139732871	H0202	0	0	162
Hjalmar Brantings vei 73	139732855	H0202	0	0	105
Hjalmar Brantings vei 75	139732855	H0202	0	0	98
Hjalmar Brantings vei 125	139732871	H0202	0	0	155
Hjalmar Brantings vei 123	139732871	H0202	0	0	150
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0202	0	0	195

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 119	139732871	H0202	0	0	138
Hjalmar Brantings vei 115	139732871	H0202	0	0	124
Hjalmar Brantings vei 121	139732871	H0202	0	0	143
Hjalmar Brantings vei 113	139732871	H0202	0	0	117
Hjalmar Brantings vei 117	139732871	H0202	0	0	131
Torgny Segerstedts vei 184	139732898	H0301	0	0	307
Torgny Segerstedts vei 182	139732898	H0301	0	0	319
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0301	0	0	333
Torgny Segerstedts vei 172	139732898	H0301	0	0	326
Torgny Segerstedts vei 186	139732898	H0301	0	0	302
Torgny Segerstedts vei 188	139732898	H0301	0	0	295
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0301	0	0	356
Torgny Segerstedts vei 190	139732898	H0301	0	0	314
Hjalmar Brantings vei 55	139732820	H0301	0	0	218
Torgny Segerstedts vei 176	139732898	H0301	0	0	342
Hjalmar Brantings vei 45	139732820	H0301	0	0	247

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 51	139732820	H0301	0	0	230
Hjalmar Brantings vei 53	139732820	H0301	0	0	223
Hjalmar Brantings vei 57	139732820	H0301	0	0	211
Torgny Segerstedts vei 178	139732898	H0301	0	0	349
Hjalmar Brantings vei 47	139732820	H0301	0	0	240
Hjalmar Brantings vei 49	139732820	H0301	0	0	235
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0301	0	0	283
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0301	0	0	275
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0301	0	0	288
Hjalmar Brantings vei 43	139732820	H0301	0	0	252
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0301	0	0	178
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0301	0	0	259
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0301	0	0	271
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0301	0	0	266
Hjalmar Brantings vei 101	139732863	H0301	0	0	30
Hjalmar Brantings vei 103	139732863	H0301	0	0	25

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 107	139732863	H0301	0	0	11
Hjalmar Brantings vei 109	139732863	H0301	0	0	4
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0301	0	0	168
Hjalmar Brantings vei 105	139732863	H0301	0	0	18
Hjalmar Brantings vei 99	139732863	H0301	0	0	37
Hjalmar Brantings vei 97	139732863	H0301	0	0	42
Hjalmar Brantings vei 83	139732855	H0301	0	0	77
Hjalmar Brantings vei 95	139732863	H0301	0	0	47
Hjalmar Brantings vei 81	139732855	H0301	0	0	82
Hjalmar Brantings vei 87	139732855	H0301	0	0	65
Hjalmar Brantings vei 85	139732855	H0301	0	0	70
Hjalmar Brantings vei 93	139732863	H0301	0	0	54
Hjalmar Brantings vei 91	139732863	H0301	0	0	61
Hjalmar Brantings vei 77	139732855	H0301	0	0	96
Hjalmar Brantings vei 79	139732855	H0301	0	0	89
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0301	0	0	186

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 71	139732855	H0301	0	0	115
Hjalmar Brantings vei 75	139732855	H0301	0	0	101
Hjalmar Brantings vei 123	139732871	H0301	0	0	153
Hjalmar Brantings vei 125	139732871	H0301	0	0	158
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0301	0	0	196
Hjalmar Brantings vei 73	139732855	H0301	0	0	108
Hjalmar Brantings vei 127	139732871	H0301	0	0	165
Hjalmar Brantings vei 121	139732871	H0301	0	0	146
Hjalmar Brantings vei 113	139732871	H0301	0	0	120
Hjalmar Brantings vei 119	139732871	H0301	0	0	141
Hjalmar Brantings vei 115	139732871	H0301	0	0	127
Hjalmar Brantings vei 117	139732871	H0301	0	0	134
Torgny Segerstedts vei 186	139732898	H0302	0	0	301
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0302	0	0	332
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0302	0	0	355
Torgny Segerstedts vei 172	139732898	H0302	0	0	325

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torgny Segerstedts vei 182	139732898	H0302	0	0	318
Torgny Segerstedts vei 188	139732898	H0302	0	0	294
Torgny Segerstedts vei 190	139732898	H0302	0	0	313
Torgny Segerstedts vei 184	139732898	H0302	0	0	306
Hjalmar Brantings vei 47	139732820	H0302	0	0	239
Hjalmar Brantings vei 51	139732820	H0302	0	0	229
Torgny Segerstedts vei 176	139732898	H0302	0	0	341
Hjalmar Brantings vei 45	139732820	H0302	0	0	246
Torgny Segerstedts vei 178	139732898	H0302	0	0	348
Hjalmar Brantings vei 53	139732820	H0302	0	0	222
Hjalmar Brantings vei 55	139732820	H0302	0	0	217
Hjalmar Brantings vei 49	139732820	H0302	0	0	234
Hjalmar Brantings vei 57	139732820	H0302	0	0	210
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0302	0	0	282
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0302	0	0	290
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0302	0	0	258

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0302	0	0	270
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0302	0	0	265
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0302	0	0	179
Hjalmar Brantings vei 43	139732820	H0302	0	0	251
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0302	0	0	276
Hjalmar Brantings vei 101	139732863	H0302	0	0	29
Hjalmar Brantings vei 109	139732863	H0302	0	0	3
Hjalmar Brantings vei 99	139732863	H0302	0	0	36
Hjalmar Brantings vei 97	139732863	H0302	0	0	41
Hjalmar Brantings vei 107	139732863	H0302	0	0	10
Hjalmar Brantings vei 105	139732863	H0302	0	0	17
Hjalmar Brantings vei 103	139732863	H0302	0	0	24
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0302	0	0	171
Hjalmar Brantings vei 81	139732855	H0302	0	0	81
Hjalmar Brantings vei 79	139732855	H0302	0	0	88
Hjalmar Brantings vei 85	139732855	H0302	0	0	69

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 87	139732855	H0302	0	0	64
Hjalmar Brantings vei 83	139732855	H0302	0	0	76
Hjalmar Brantings vei 93	139732863	H0302	0	0	53
Hjalmar Brantings vei 95	139732863	H0302	0	0	46
Hjalmar Brantings vei 75	139732855	H0302	0	0	100
Hjalmar Brantings vei 91	139732863	H0302	0	0	60
Hjalmar Brantings vei 77	139732855	H0302	0	0	95
Hjalmar Brantings vei 125	139732871	H0302	0	0	157
Hjalmar Brantings vei 71	139732855	H0302	0	0	114
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0302	0	0	189
Hjalmar Brantings vei 73	139732855	H0302	0	0	107
Hjalmar Brantings vei 123	139732871	H0302	0	0	152
Hjalmar Brantings vei 127	139732871	H0302	0	0	164
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0302	0	0	197
Hjalmar Brantings vei 115	139732871	H0302	0	0	126
Hjalmar Brantings vei 117	139732871	H0302	0	0	133

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 121	139732871	H0302	0	0	145
Hjalmar Brantings vei 119	139732871	H0302	0	0	140
Hjalmar Brantings vei 113	139732871	H0302	0	0	119
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0401	0	0	335
Torgny Segerstedts vei 172	139732898	H0401	0	0	328
Torgny Segerstedts vei 182	139732898	H0401	0	0	321
Torgny Segerstedts vei 188	139732898	H0401	0	0	297
Torgny Segerstedts vei 184	139732898	H0401	0	0	309
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0401	0	0	358
Hjalmar Brantings vei 53	139732820	H0401	0	0	225
Hjalmar Brantings vei 47	139732820	H0401	0	0	242
Hjalmar Brantings vei 43	139732820	H0401	0	0	254
Torgny Segerstedts vei 176	139732898	H0401	0	0	344
Torgny Segerstedts vei 178	139732898	H0401	0	0	351
Hjalmar Brantings vei 57	139732820	H0401	0	0	213
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0401	0	0	180

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0401	0	0	277
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0401	0	0	261
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0401	0	0	285
Hjalmar Brantings vei 105	139732863	H0401	0	0	20
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0401	0	0	170
Hjalmar Brantings vei 107	139732863	H0401	0	0	13
Hjalmar Brantings vei 103	139732863	H0401	0	0	
Hjalmar Brantings vei 109	139732863	H0401	0	0	6
Hjalmar Brantings vei 99	139732863	H0401	0	0	
Hjalmar Brantings vei 97	139732863	H0401	0	0	
Hjalmar Brantings vei 101	139732863	H0401	0	0	32
Hjalmar Brantings vei 81	139732855	H0401	0	0	84
Hjalmar Brantings vei 95	139732863	H0401	0	0	49
Hjalmar Brantings vei 75	139732855	H0401	0	0	103
Hjalmar Brantings vei 93	139732863	H0401	0	0	56
Hjalmar Brantings vei 79	139732855	H0401	0	0	91

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 85	139732855	H0401	0	0	72
Hjalmar Brantings vei 73	139732855	H0401	0	0	110
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0401	0	0	198
Hjalmar Brantings vei 125	139732871	H0401	0	0	160
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0401	0	0	188
Hjalmar Brantings vei 117	139732871	H0401	0	0	136
Hjalmar Brantings vei 115	139732871	H0401	0	0	129
Hjalmar Brantings vei 113	139732871	H0401	0	0	122
Hjalmar Brantings vei 121	139732871	H0401	0	0	148
Torgny Segerstedts vei 182	139732898	H0402	0	0	320
Torgny Segerstedts vei 176	139732898	H0402	0	0	343
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0402	0	0	357
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0402	0	0	334
Torgny Segerstedts vei 184	139732898	H0402	0	0	308
Torgny Segerstedts vei 188	139732898	H0402	0	0	296
Torgny Segerstedts vei 172	139732898	H0402	0	0	327

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 57	139732820	H0402	0	0	212
Torgny Segerstedts vei 178	139732898	H0402	0	0	350
Hjalmar Brantings vei 43	139732820	H0402	0	0	253
Hjalmar Brantings vei 53	139732820	H0402	0	0	224
Hjalmar Brantings vei 47	139732820	H0402	0	0	241
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0402	0	0	181
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0402	0	0	284
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0402	0	0	278
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0402	0	0	260
Hjalmar Brantings vei 107	139732863	H0402	0	0	12
Hjalmar Brantings vei 105	139732863	H0402	0	0	19
Hjalmar Brantings vei 109	139732863	H0402	0	0	5
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0402	0	0	173
Hjalmar Brantings vei 103	139732863	H0402	0	0	
Hjalmar Brantings vei 97	139732863	H0402	0	0	
Hjalmar Brantings vei 101	139732863	H0402	0	0	31

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 99	139732863	H0402	0	0	
Hjalmar Brantings vei 75	139732855	H0402	0	0	102
Hjalmar Brantings vei 81	139732855	H0402	0	0	83
Hjalmar Brantings vei 79	139732855	H0402	0	0	90
Hjalmar Brantings vei 85	139732855	H0402	0	0	71
Hjalmar Brantings vei 93	139732863	H0402	0	0	55
Hjalmar Brantings vei 95	139732863	H0402	0	0	48
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0402	0	0	199
Hjalmar Brantings vei 125	139732871	H0402	0	0	159
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0402	0	0	191
Hjalmar Brantings vei 73	139732855	H0402	0	0	109
Hjalmar Brantings vei 117	139732871	H0402	0	0	135
Hjalmar Brantings vei 113	139732871	H0402	0	0	121
Hjalmar Brantings vei 115	139732871	H0402	0	0	128
Hjalmar Brantings vei 121	139732871	H0402	0	0	147
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0501	0	0	360

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0501	0	0	337
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0501	0	0	182
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0501	0	0	172
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0501	0	0	200
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0501	0	0	190
Torgny Segerstedts vei 180	139732898	H0502	0	0	359
Torgny Segerstedts vei 174	139732898	H0502	0	0	336
Hjalmar Brantings vei 65	139732839	H0502	0	0	183
Hjalmar Brantings vei 63	139732839	H0502	0	0	174
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0502	0	0	192
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0502	0	0	201

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1972
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.02.07
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	BOB BBL
Beregningsdato	18.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bergen
Klimakorreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.60 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	12 100,01 m²
Areal tak	11 702,80 m²
Areal gulv	11 004,30 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 918,09 m²
Oppvarmet BRA	37 023,80 m²
Oppvarmet luftvolum	92825,10 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,61 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,98 %
Normalisert kuldebroverdi	0,19 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,20 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	1,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		50,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,80	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,13
2	Tak	0,08
3	Gulv	0,18
4	Vinduer og dører	0,24
5	Kuldebroer	0,19
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,82**
6	Infiltrasjon	0,02
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,83**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,23**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	90,94	0,00	90,94	1,00	90,94
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	27,46	52,52	1,00	52,60
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	5,86	0,00	5,86	1,00	5,86
4b Pumper	0,03	0,00	0,03	1,00	0,03
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**150,83**	**27,46**	**178,29**	**-**	**178,37**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	6 603 962	178,37
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**6 603 962**	**178,37**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**6 603 962**	**178**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	**kWh/år**	**kWh/(m²·år)**
1 El-spesifikke energiposter	1 289 798	34,84
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	3 366 865	90,94
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 947 299	52,60
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**6 603 962**	**178,37**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**6 603 962**	**178,37**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	183,16	1,00	183,16
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**183,16**		**183,16**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	183,16 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

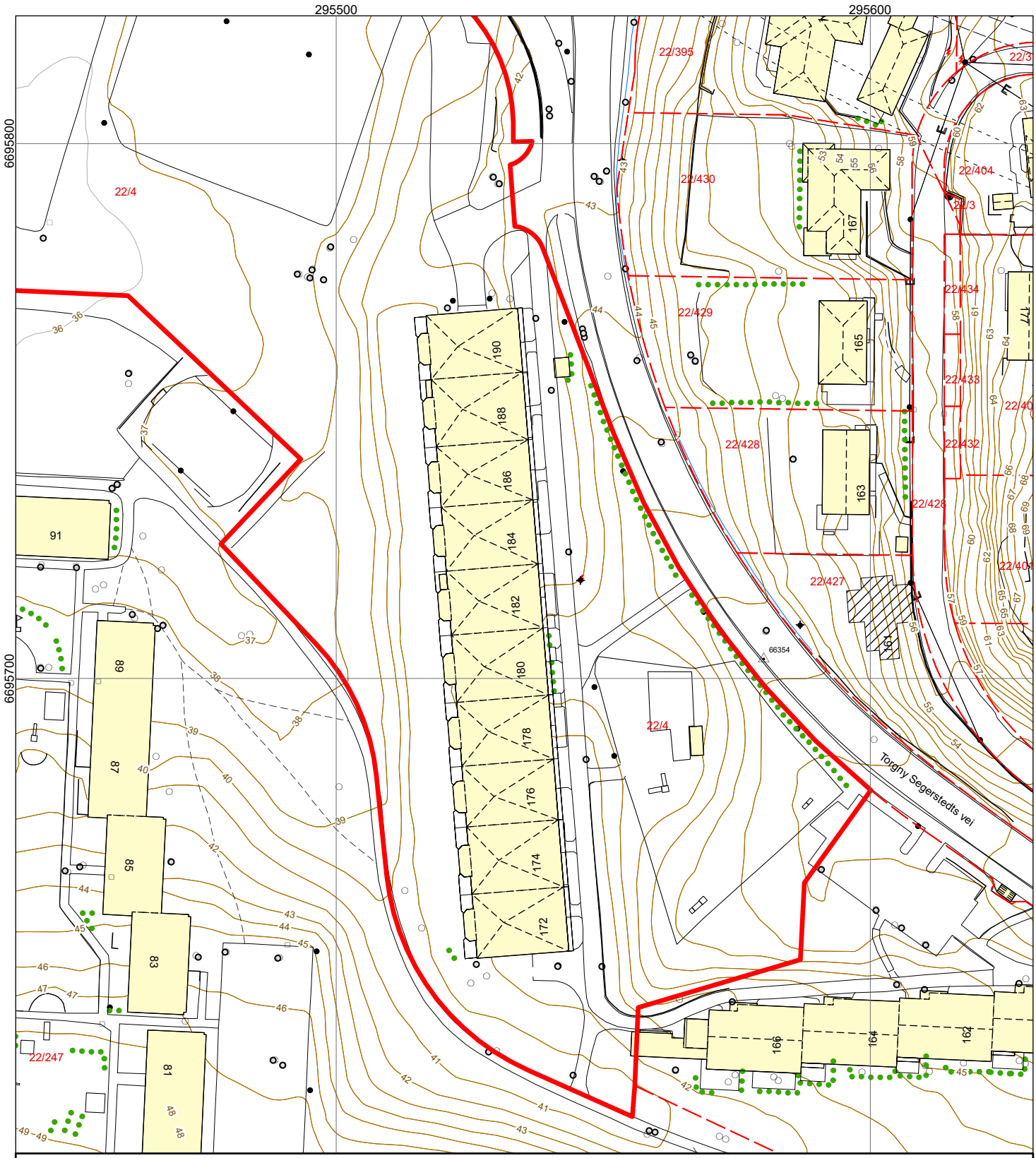
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 28.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: Torgny Segerstedts vei 184 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/4/0/0
Utlistet 28. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258919649	Grunneiendom	0	Ja	58 032,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,3 %

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	93,2 %
63860000	1130 - Sentrumsformål	4,4 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,6 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,7 %
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,4 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	27,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	30,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
72000000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst	202513842	25,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	98,6 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S6	1,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %
65270000	1 - Nåværende	1400 - Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	I	< 0,1 % (11,6 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503
11420006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200503695
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
71310000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2	1	202310406
64050001	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	202220549
70590000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., FYLLINGSDALEN KULTURHUS	10	202220642

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/427	300961277	-	Enebolig	Rammetillatelse	25.10.2021	202017256

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 28. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

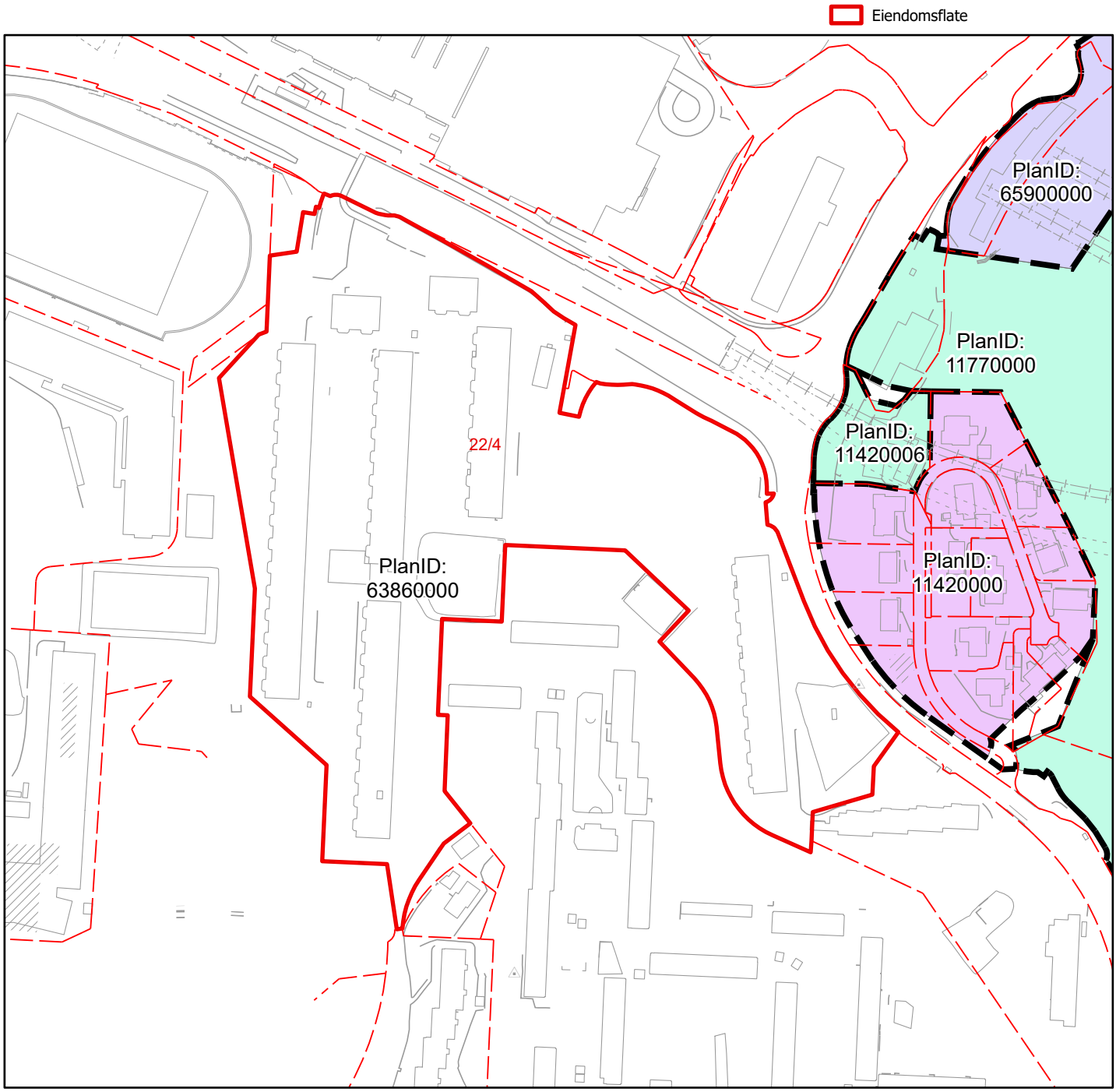
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 28.09.2026 Adresse: Torgny Segerstedts vei 184 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 63860000



Reguleringsplan på grunnen

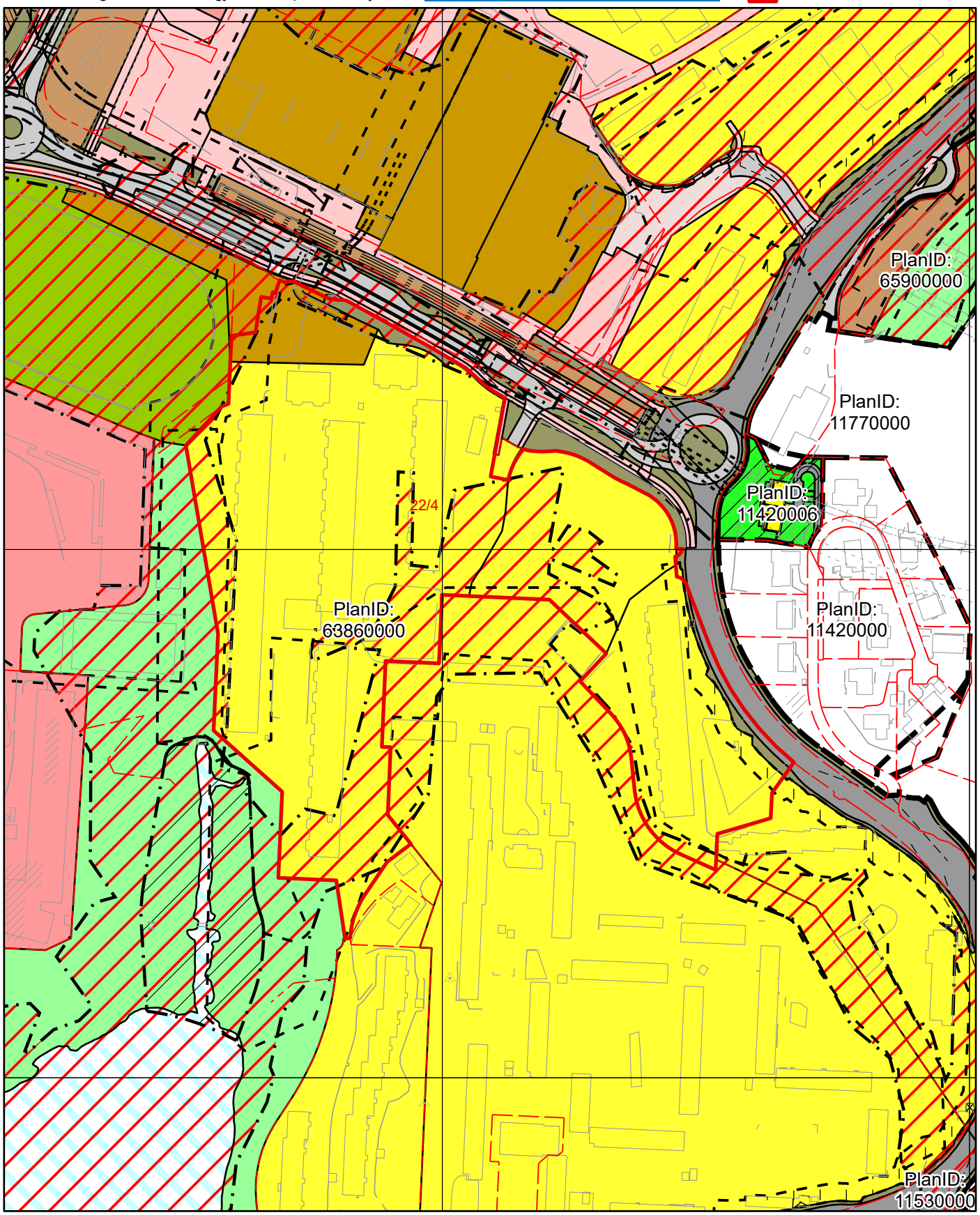
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 28.09.2026 Adresse: Torgny Segerstedts vei 184 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1162 - Undervisning
- 1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting
- 1400 - Idrettsanlegg

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

- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2070 - Kollektivknutepunkt
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3001 - Grønnstruktur
- 3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

- 6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone

Reguleringsplan over grunnen

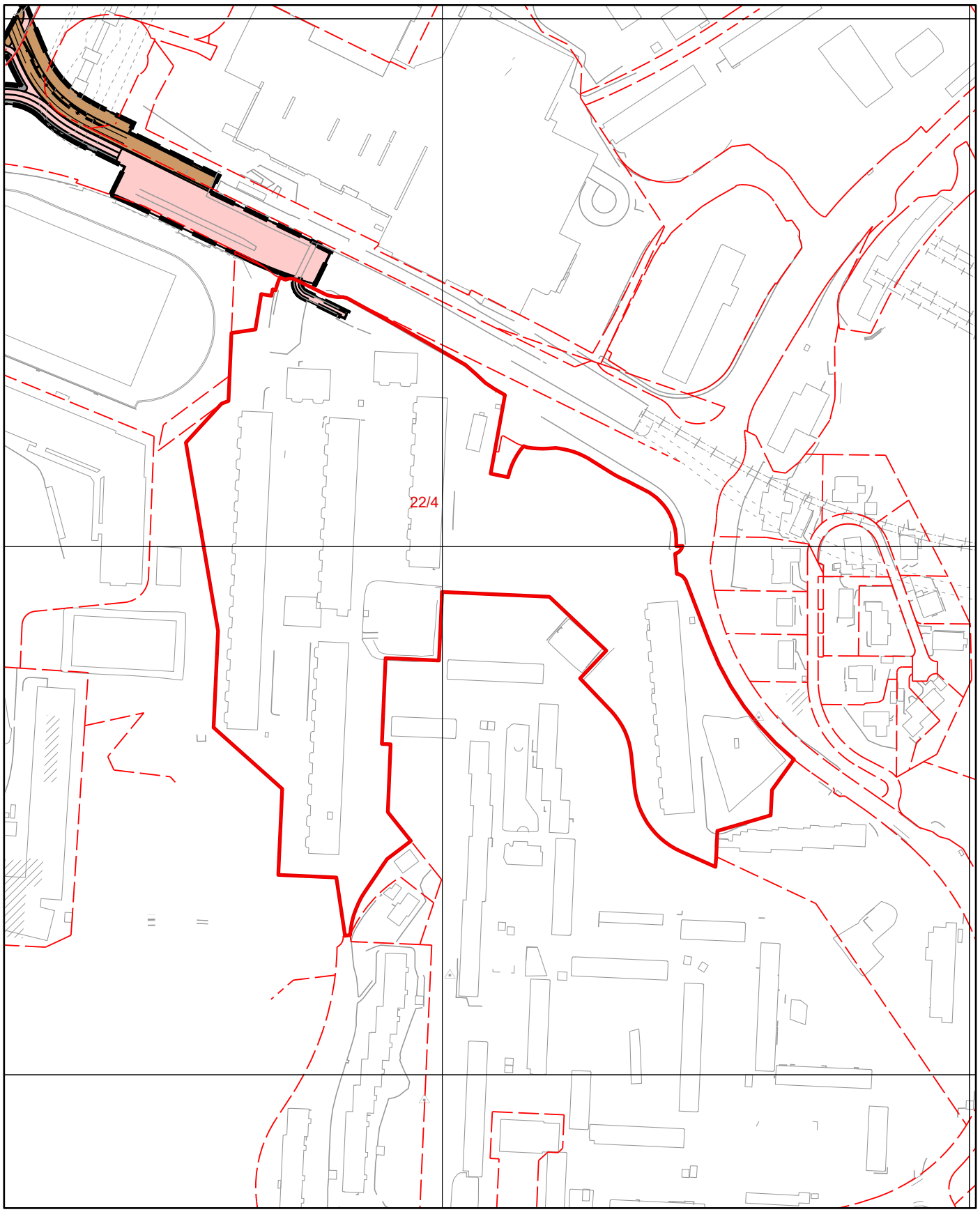
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 28.09.2026 Adresse: Torgny Segerstedts vei 184 m.fl.

N

PlanID(er): 63860000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Juridisklinje


1221 - Regulert senterlinje


1252 - Bru

Hensynssonegrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6


Sikringsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

Kommuneplanens arealdel

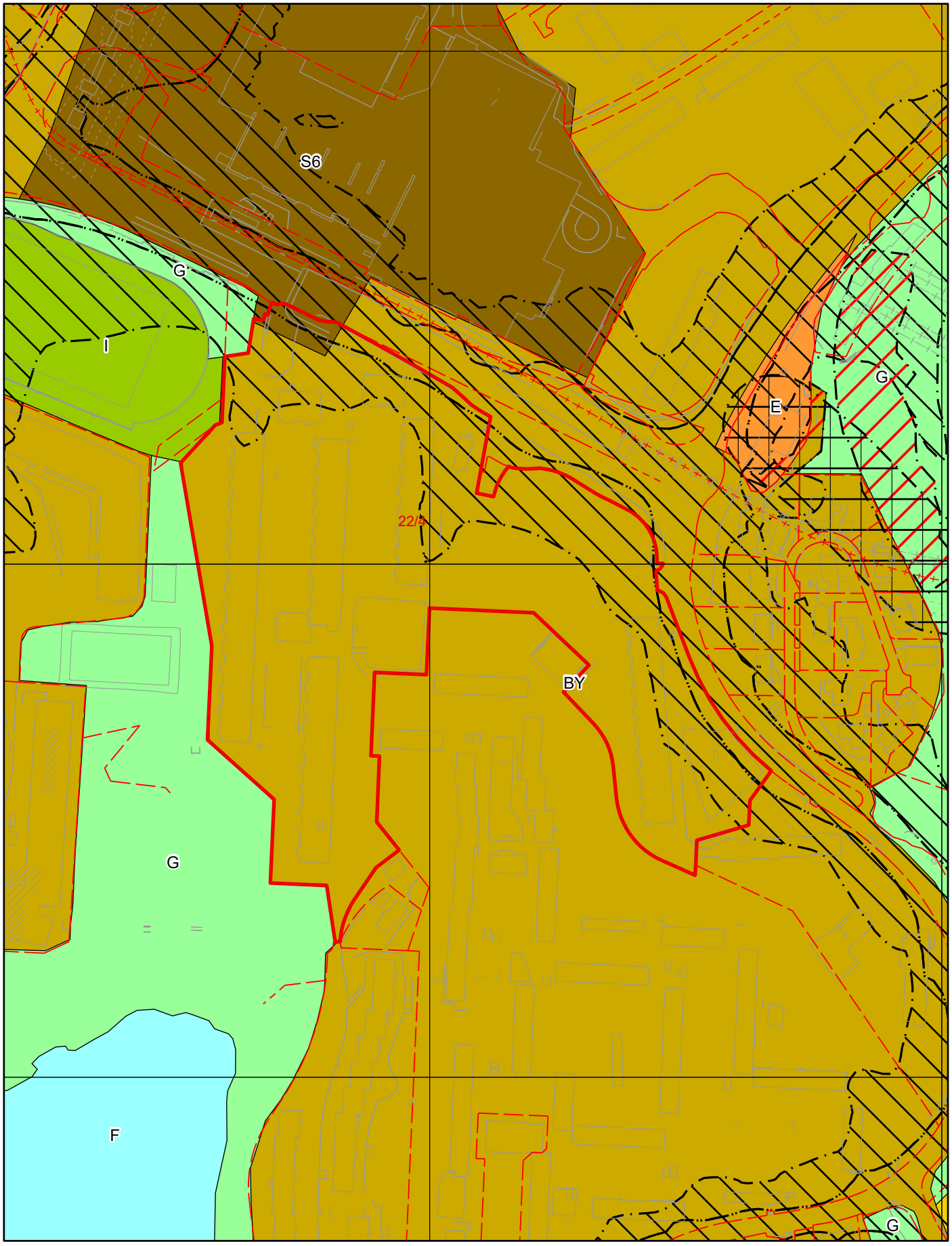
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 28.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Adresse: Torgny Segerstedts vei 184 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - fremtidig


Bybane - bru - fremtidig


Bybane - tunnel - fremtidig


Angitthensyn kulturmiljø


Båndleggingsone


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Idrettsanlegg


Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Friluftsområder

Vedtekter

for Vestre Sælemyr Borettslag organisasjonsnummer 952948768.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar. Generalforsamlingen vedtar at kompensasjon ved skifte av sluk på grunn av elde ved modernisering skal være kr 5000,- mot faktura som bekrefter utført arbeide.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangfullbyrdelseslovens 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 instrukser og retningslinjer styret ved forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest 6 uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite på 4 medlemmer som kan gjenvelges
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Bossplikt / Husordensreglement

12-1 Bossplikt

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

12-2 Husordensreglement

1. Gatedør låses kl 22.30 der det ikke er port tlf. Låsing går på omgang, alle har ansvar for at dette blir gjort. Det skal være ro i oppgangen kl 23.00.

2. Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:
   Hverdager fra kl 07.00 til kl 20.00
   LØRDAG fra kl 08.00 til kl 17.00
   SØNDAG er boring og hamring ikke tillatt.
   DET KREVES AT FASTSATTE TIDER OVERHOLDES !
   Andelseier plikter å informere naboer i sin oppgang når det pusses opp. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke «kjøres» om natten. Sørg for at maskinen står i vater og ikke er til sjenanse for naboer.

3. Vaskebyrå rengjør trapper, kjellergang og vasker boss spann 1 dag per uke. Bed v/inngangsparti skal andelseierne selv rydde og holde vedlike. Når temperaturen tillater det, spyles/måkes inngangsparti ut til vei, vaktmester bruker kostebil. Unødig lek i oppgangen/trapper kjeller tillates ikke. Det er IKKE LOV å montere knagger eller sko stativ i felles gang.

4. Sykler, barnevogner setts i fellesrom kjeller. Kjelker og akebrett skal oppbevares i egne boder. Ingenting plasseres under trapp 1 etg. Sjekk at kjellerdør på begge sider holdes låst. Oasens HANDLEVOGNER skal ikke bringes inn i borettslaget.

5. Unødig kjøring/parkering på lagets områder tillates ikke. Dette gjelder også kjøring med motorsykkel/moped. Vil bli ilagt kontrollavgift. Alle må følge våre parkingsskilter.

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

13. Dugnadsarbeid

13-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slik arbeid kan være:

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

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

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

14. Parkering

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

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

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

Nabolagsprofil

Torgny Segerstedts vei 184 - Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Sælemyr Linje 5, 14, 48	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	5 min 0.5 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	7 min 0.6 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	11 min 6.9 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	11 min 6.3 km

Skoler

Lyshovden Oppvoksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Sælen Oppvoksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 0.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

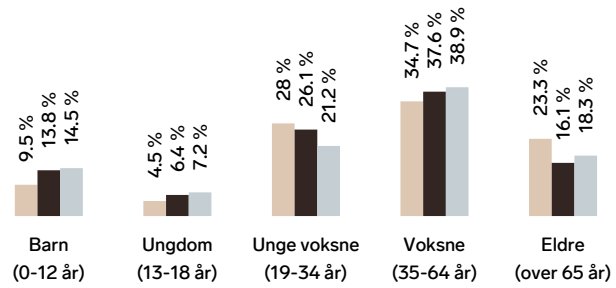
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ortuflaten	1 562	964
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (0-6 år) 28 barn	1 min 0.1 km
Lyshovden Oppvoksttun barnehage (1-5 ... 88 barn	7 min 0.5 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	4 min
Meny Oasen Bergen	9 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

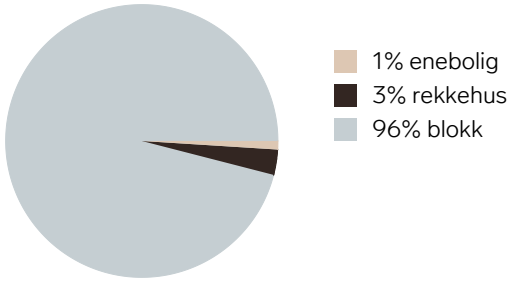
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Lyshovden ballbinge Ballspill	3 min 0.3 km
Nebbestølen ballbinge Ballspill	6 min 0.4 km
Sprek & Blid Sissel's	6 min
SATS Oasen	6 min

Boligmasse



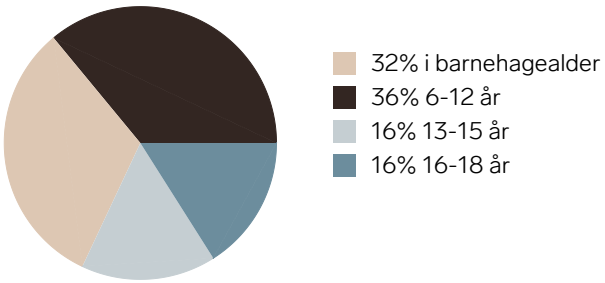
«Eg liker å bo i Lyshovden brl. fordi naboene er hyggelige, det er store friområder rundt blokkene og det er kort vei til Oasen og Bergen sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

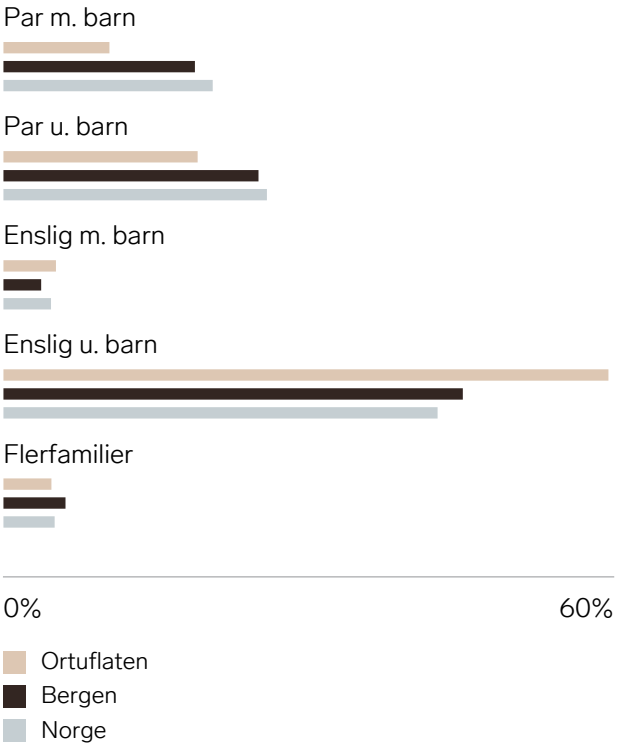
Varer/Tjenester

Oasen	6 min
Boots apotek Oasen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

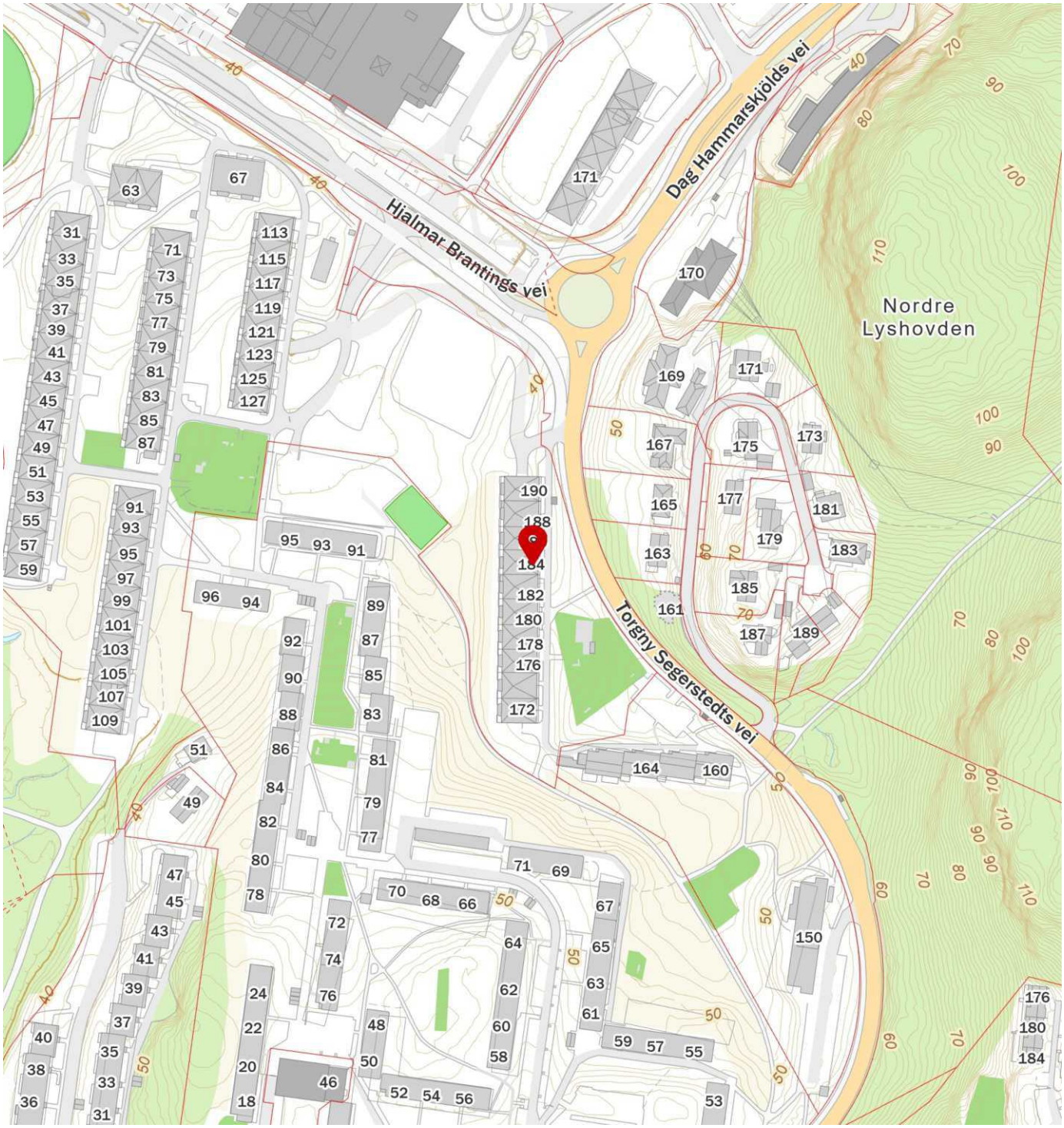


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00294
Adresse: Torgny Segerstedts vei 184, 5143 Fyllingsdalen
Betegnelse: Gnr. 22, Bnr. 4, andelsnr. 307 i VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr

SUM **kr**

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 10.10.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no