PRIVATMEGLEREN
SYD

HJALMAR BRANTINGS VEI 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Innkalling & vedkegg til ekstraordinær generalforsamling

25.08.2026

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hjalmar Brantings vei 35, 5143
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 4

Andelsnummer 278

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3493 **Eiendomsverdi ref nr:** GD3008

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

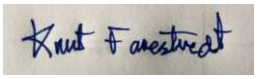
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 4. etasje.

Inneholder: Entre/gang, toalettrom, bad, omkledningsrom, kontor, 2 stk. soverom, vaskerom, kjøkken og stue.
Utgang til altaner fra stue og fra ett soverom.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende 2 stk. eksterne boder i 1. etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Boligblokk med garasjeanlegg i u-etasje. Bygget i 1973.

Grunnmur, såle og fundamenter av betong.
Bærende konstruksjoner av betong.
Fasade av Stenex fasadeplater, samt mindre parti med trekledning. Flat tak konstruksjon av betong.
Tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Vestre Sælemyr Borettslag består av 360 leiligheter, fordelt på adressene Hjalmar Brantings vei og Torgny Segerstedts vei. Det kan søkes om garasjeplass, fordeles etter ansiennitet.

Tomtearealet er pent opparbeidet og felles for laget.

Ligger i et veletablert område i Fyllingsdalen.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av tilstandsgrad som angies etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold i denne rapporten:
• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
• Etasjeskillere
• Innvendige trapper
• Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
• Tilleggsbyggninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
• Skjulte installasjoner
• Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
• Bygningens planløsning
• Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer
• Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
• Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold, grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og dette er opplyst til bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne, tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport er følgende:
• Tomten og opparbeidelse av denne
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage rekkverk/gjerder ect
• Utvendige støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Ras eller flomfare
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens (§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper, avvik på tilleggsbygninger ect) som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne ikke står ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

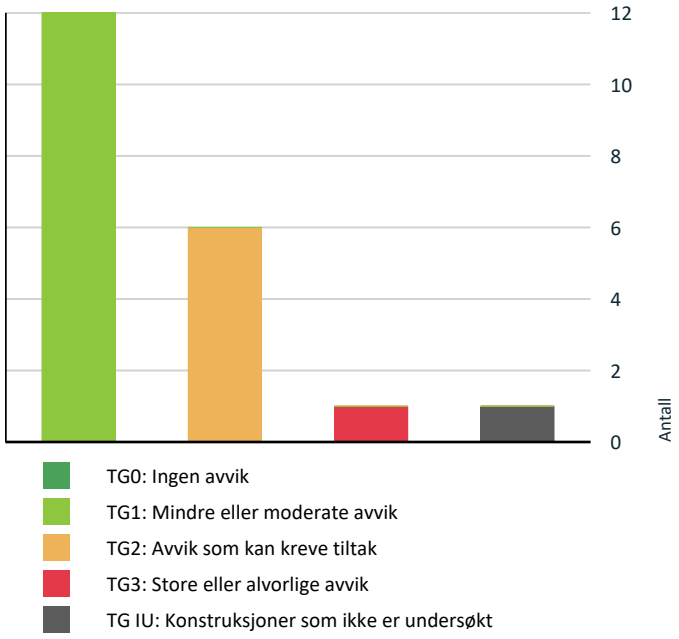
Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger, utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare, utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles som ekstra arbeid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

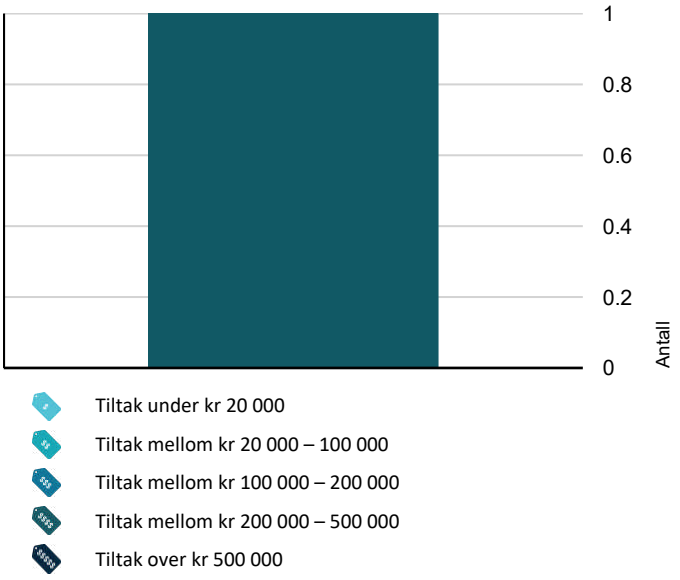
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad ", som nevnt på S.4 i apporten. Dtte for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre som eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold: Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler: Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikkedestruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert på kravene i forskriften. Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør). Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Innvendig > Innvendige overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobber Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag (fra 1995).
1 stk. isolerglass vindu (fra 2010).

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedører: Isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag (fra 1995), panelet tredør med felt av isolerglass (fra 2010).
Entredør: Slett huntonitt dørblad i B-30 kvalitet.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

2 stk. altaner med utgang fra stue og fra ett soverom.
Tekket med sanarfil under terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år.
Konsekvens: Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon, og det påregnes økt risiko for redusert tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting, uten at eksakt tid for dette kan angis.
Tiltak: Tettesjiktets funksjon bør følges opp over tid. Ved tegn til svikt må utbedring eller utskifting påregnes.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt betong.
- Hovedsakelig normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Tilstandsrapport

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", vær klar over dette.

Vurdering av avvik:
• Skade i laminatgulv ved skjøt i entré/gang.
Konsekvens: Skadet skjøt gir redusert overflatekvalitet og kan medføre videre skadeutvikling ved fortsatt bruk.
Tiltak: Skadet del av laminatgulvet bør vurderes skiftet ved behov og ut fra ønsket standard på overflatene.
Årsak: Skaden i skjøten er enten fabrikkfeil på gulvet eller feil montering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Sentral/skap for rør i rør system.
Arbeidet er utført av "Rørlegger Bergen AS". Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av badet, men eier har tilbudspapirer og faktura fra firma som utførte arbeidet, firma er konkurs og det foreligger dermed ikke garanti for badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Sentral/skap for rør i rør system.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget, kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Tiltak: Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner, og utføres av autorisert rørlegger.
Årsak i dette tilfelle er at det ikke er etablert drenshull under toalettet ved installering. Det er ikke kjent om toalettet har annen form for lekkasjesikring, i så fall må dette dokumenteres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, ikke ideelt sted, det ikke praktisk mulig å utføre hulltaking bak dusjsonen. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Beskrevne resultat gjelder følgelig kun kontrollert sted.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv med laminatgulv over. Malt platekledning/malt betong på vegger og malt betong i tak. Lufteventil.
Innredet med utslagsvask i benkeskap og røropplegg/sluk for vaskemaskin.
NB: Kun mindre del av våtromsbelegget er synlig, resterende gulv har laminat over eksisterende våtromsbelegg.
Laminat er uegnet som vanntett overflate på våtrom.

Avvik:
• Motfall på gulv.
• Tettesjikt ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.
• Over forventet levetid for tettesjikt (våtromsbelegg fra byggeår) er passert.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid.

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot betongvegg.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, platetopp med induksjon, ventilator og oppvaskmaskin.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger.

4. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, servant med overhengende speil og belysning.
Det er opplyst at det er montert lekkasjestopper i vegg bak sisterne (hvis det skulle oppstå lekkasje).

Tilstandsrapport

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system på bad.
Stoppekran plassert i veggluke på toalettrom, samt i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 2 Innvendige vannledninger - kobber

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber på vaskerom og til kjøkken (dels plastrør på kjøkken).
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og av støpejern.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten har varmepumpe, enheten er plassert i stue.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder og service historikk.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid.
Det ble sist utført service 26 nov 2024.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon grunnet alder på varmepumpen.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent. Det er utført el-arbeid på bad, samt enkelte andre arbeider i 2025.
Det elektriske anlegget er ikke totalt rehabilitert.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Arbeid utført på bad og litt diverse i 2025.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ja, på del av arbeid utført i 2025 (for: "Montering av 4stk stikkontakter på soverom. Montere 1 innfelt og 3 stk påvegg stikkontakter. Fremlegg av strøm") utført av Fag Elektrikkeren AS. Videre foreligger det samsvarserklæring fra Sletten Elektro AS for arbeid utført på badet i 2025.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder, da den er tilknyttet et felles anlegg.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Det er registrert åpen kobling i tak på vaskerom, samt usikret sukkerbit i sjakt ved toalett.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Mrk: Åpen kobling i tak på vaskerom og sukkerbit i sjakt ved toalett bør utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

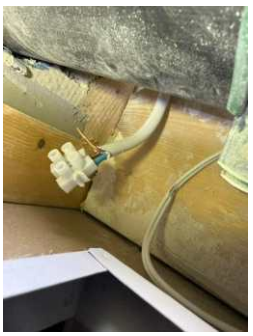
Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.





Miljø, helse og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst. Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:
Altan: Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde på én av altanene er 95 cm.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (dagslysflate): Kontor tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate (mangler vindu).
Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk.
Tiltak: Ingen vesentlige tiltak. Bruk av rommene som oppholdsrom må være i samsvar med godkjent bruk.

Innvendig miljø (komfyrvakt). Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

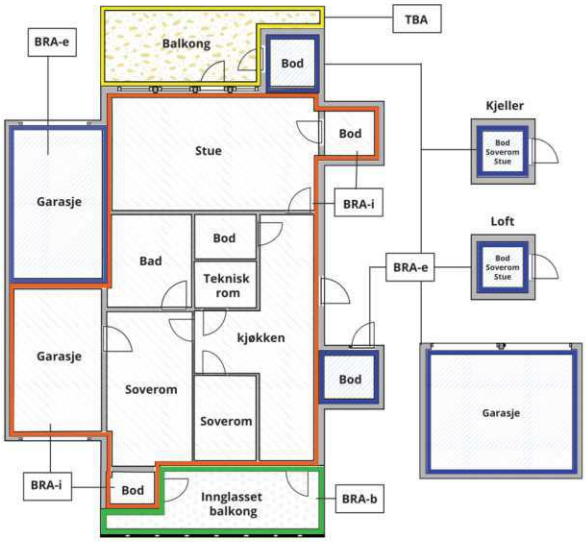
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
4. etasje	91			91	14
SUM	**91**	**4**			**14**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		2 stk. eksterne boder	
4. etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, omkledningsrom, kontor, 2 stk. soverom, vaskerom, kjøkken, stue, utgang til altan fra stue, utgang til altan fra ett soverom		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 9,20 m²
- Toalettrom 1,50 m²
- Bad 4,00 m²
- Omkledningsrom 5,50 m²
- Kontor 7,20 m² (*)
- Soverom 6,90 m²
- Soverom 11,30 m²
- Vaskerom 4,00 m²
- Kjøkken 4,80 m²
- Stue 33,70 m²

- Altan på 8,00 m² (TBA)
- Altan på 6,00 m² (TBA)

(*) Det er ikke vindu på kontor.

Eksterne boder
- Ekstern bod i 1. etasje på 0,50 m² (BRA-e)
- Ekstern bod i 1. etasje på 4,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Ole Andreas Solheim	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hjalmar Brantings vei 35

Hjemmelshaver
Vestre Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG	952948768	H0402	Bob Bbl	Drageseth Johanne, Solheim Ole Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
278

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Diverse info/produktdatablad vedr. våtrom	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	20.08.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.
3	26.08.2026	Dok fra elektrikker

For gyldighet på rapporten se forside

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: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260167
Addresse	Hjalmar Brantings vei 35		
Postnr.	5143	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Johanne Drageseth		
Selgers navn	Ole Andreas Solheim		

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?

Overtakelse 1.desember 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Desember 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Via borettslag

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Begge bad er gjort av faglært. Hovedbad ble totalrenovert våren 2025 av Comfort Åsane.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vaskerom har selger satt opp IKEA-innredning. Har lagt laminatgulv på eksisterende belegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt som er gjort av faglært ligger i Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total renovering bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total renovering bad. Sluk flyttet og lagt ny.

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

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

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

Det ble lagt nye varmekabler, lagt opp stikkontakter i møbel og på vegg. Nye spoter i tak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter er lastet opp over.

Initialer selger:
J D
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt som er knyttet til toalett og nytt bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon lastet opp under "Våtrom". Alt i boligmappen også.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Faglært har gjort alt i forbindelse med bad og hovedsoverom i tillegg til el-sjekk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Stikkontakter ellers i leiligheten er skiftet av faglært, men ikke via firma - dermed ikke dokumentasjon på arbeidet. De fleste stikk og brytere er oppdatert til nyere stand (ELKO), mens noen er spraylakket til sort.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt ligger dokumentasjon el-kontroll, varmepumpe-service og nye stikk til hovedsoverom. Dokumentasjon til bad lastet opp under våtrom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Per Frekhaug, NHO Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Dokumentasjon på arbeid før 1999 er ikke funnet, som gir avvik. Ingen avvik utbedret.

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

Av hvem?:

Service av varmepumpe.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

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

Hva er verdiene?:

Det er foretatt i borettslaget, men ikke for leilighetene i 4.etg selvsagt.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Styret i borettslaget jobber med renovering av fasaden til borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Eier må vedlikeholde egne balkonger. Eier må male sine yttervegger på balkonger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret jobber med at borettslaget skal renovere fasaden.

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

Øvrige kommentarer:

Norgespris gjennom Fjordkraft. Fungerer veldig bra.

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.

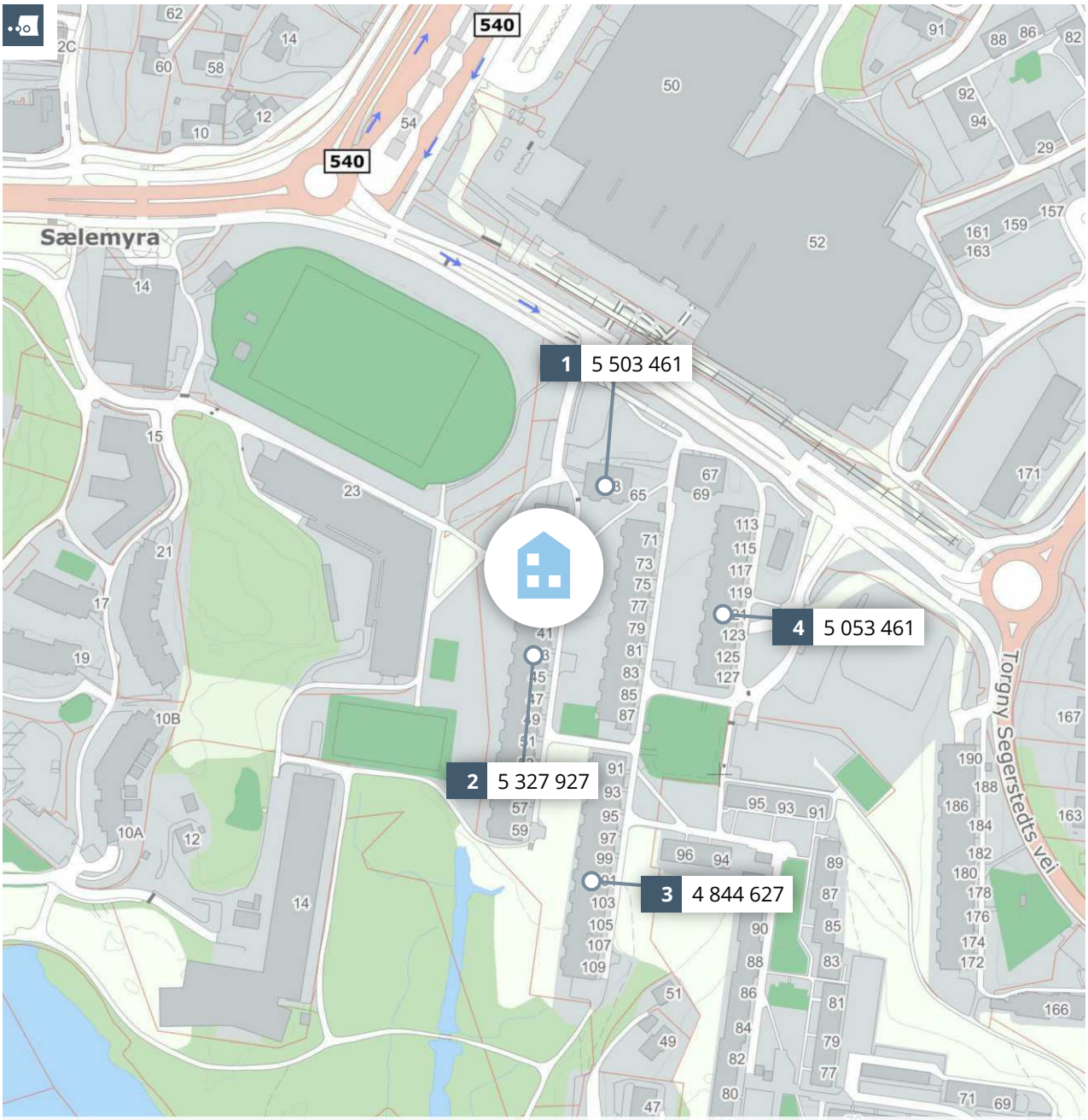
Dato 18.08.2026

Signert av *Johanne Drageseth*

Signert av *Ole Andreas Solheim*

Initialer selger:
J D
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HJALMAR BRANTINGS VEI 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 01.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Terje Bach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hjalmar Brantings vei 35, 5143 FYLLINGSDALEN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 22 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SÆLEMYR

Verdivurdert til

4 500 000

30 000	4 530 000	53 294
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	5 903
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hjalmar Brantings vei 63 92 m² 1972 5. etg 2 sov	06.02.2026	4 790 000	**5 475 000**	28 461	5 503 461	**59 820**
2 Hjalmar Brantings vei 43 92 m² 1973 2. etg 2 sov	24.04.2026	4 790 000	**5 300 000**	27 927	5 327 927	**57 912**
3 Hjalmar Brantings vei 101 91 m² 1973 4. etg 3 sov	08.12.2025	4 290 000	**4 810 000**	34 627	4 844 627	**53 238**
4 Hjalmar Brantings vei 121 93 m² 1972 3. etg 2 sov	13.03.2026	4 590 000	**5 025 000**	28 461	5 053 461	**54 338**

Suverent beliggende 3 roms m/2 balkonger. Solrikt og herlig utsikt, like ved Oasen.
Leieligheten har en av lagets beste beliggenheter med tanke på sol, utsikt og usjenerthet.

Gode parkeringsforhold i laget, med mulighet for garasjeplass (venteliste).

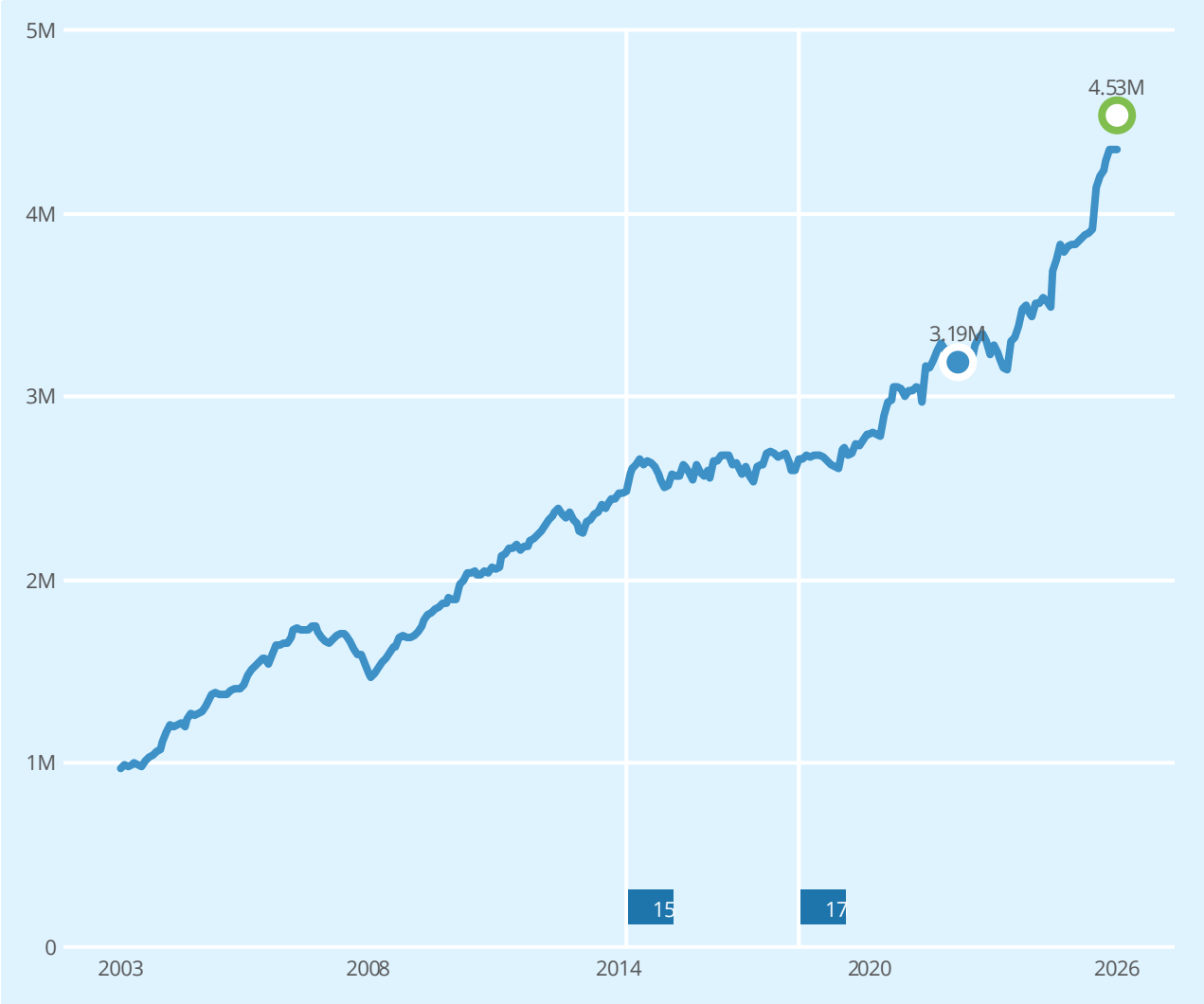
Det er omsatt andre leiligheter med varierende standard og beliggenheter den siste tiden.
Basert på dette antas gjeldende leilighet å kunne ha en markedsverdi mellom kr 4,5 mill og 4,7 mill i dagens marked.
Det tas forbehold om byggesak og opplysninger fra forretningsfører.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+10 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.10.2022	20.10.2022	01.12.2022	3 190 000	3 130 000	62 955	3 192 955

Leiligheter til salgs i SÆLEMYR grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SÆLEMYR grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

5.0M

4 751 000 Salgspris i snitt

4 428 000 Prisantydning i snitt

4.1M

3.8M

Solgt i snitt i løpet av

7
dager

for 7.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

60 235 Fyllingsdalen bydel i snitt siste 6 mnd

53 294 Hjalmar Brantings vei 35 Totalpris 4 530 000

51 710 SÆLEMYR grunnkrets i snitt siste 6 mnd

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.08.2026

MØTET AVHOLDES I **TERMINUS HALL, JERNBANEBAKKEN, 5015 BERGEN**

Tirsdag 25.08.2026 KL 18:00

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

DAGSORDEN

1 KONSTITUERING

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

2 SAK

- Fasaderehabilitering KAN
- Fasaderehabilitering BØR
- Fasaderehabilitering MÅ
- Opsjon balkongskyvedør

DELTAGER PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.08.2026 VSB

NAVN _____ LEIL NR _____

(kryss av for det som passer)

JEG MØTER SOM ANDELSEIER/ EKTEFELLE/ SAMBOER ☐

JEG MØTER M/FULLMAKT FRA ANDELSEIER ☐

NAVN _____ LEIL NR _____ UNDERSKRIFT _____

(OBS. Kun en fullmakt per deltager)

Fasaderehabilitering

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

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

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

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

Etterisolering av fasader

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

Balansert ventilasjon

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Individuelle valg

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

- Innglassing
  a) Forbehold om at det blir BØR eller KAN pakken
  b) Tilbud vil komme til beboer etter byggesøknad er godkjent
  c) Midt leilighet kr 61 600,-*
  d) Endeleilighet kr 73 920,-*

- Varmepumpe
  a) Entreprenør demonterer og monterer dagens varmepumper
  b) Forespurt ny plassering på tak – Må være felles for alle
  c) Besluttet at dette er et individuelt valg
  d) Pris på varmepumpe ca 45 000,-* for ny enhet

***Priser indeksreguleres fram til bestilling fra april 2026**

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

Det er utarbeidet tre ulike pakker.

MÅ:

Minimumspakke for rehabilitering.

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

Oppsummering av deler av innholdet i pakken **MÅ**

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

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - MÅ - 380 - byggelån

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		19,00 %	16,00 %	16,00 %	10,00 %	8,00 %	6,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Leilighet 1	5103	6 073	7 044	8 171	8 988	9 707	10 290	10 701	11 130	11 575
Leilighet 2	5206	6 195	7 186	8 336	9 170	9 903	10 498	10 917	11 354	11 808
Leilighet 3	5256	6 255	7 255	8 416	9 258	9 998	10 598	11 022	11 463	11 922
Leilighet 4	5306	6 314	7 324	8 496	9 346	10 094	10 699	11 127	11 572	12 035
Leilighet 5	5362	6 381	7 402	8 586	9 445	10 200	10 812	11 245	11 694	12 162
Leilighet 6	5454	6 490	7 529	8 733	9 607	10 375	10 998	11 438	11 895	12 371

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - MÅ - 380 - byggelån og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	3,00 %	15,00 %	15,00 %	13,00 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %
Leilighet 1	5256	6 045	6 951	7 855	8 169	8 496	8 751	9 013	9 284	9 655
Leilighet 2	5362	6 167	7 091	8 013	8 334	8 667	8 927	9 195	9 471	9 850
Leilighet 3	5414	6 226	7 160	8 090	8 414	8 751	9 013	9 283	9 562	9 944
Leilighet 4	5465	6 285	7 228	8 167	8 494	8 834	9 099	9 372	9 653	10 039
Leilighet 5	5523	6 351	7 304	8 254	8 584	8 927	9 195	9 471	9 755	10 145
Leilighet 6	5618	6 460	7 429	8 395	8 731	9 080	9 353	9 633	9 922	10 319

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - MA - 380

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett	**Rente nytt lån:**	5,25 %
Kostnad prosjekt:	380 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**0,00 %**	**19,00 %**	**16,00 %**	**16,00 %**	**10,00 %**	**8,00 %**	**6,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**
Andel felleskostnader :	22 875 000	27 221 250	31 576 650	36 628 914	40 291 805	43 515 150	46 126 059	47 971 101	49 889 945	51 885 543
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleue parkeringsplas: :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**35 625 000**	**142 500 000**	**142 500 000**	**59 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	61 806 200	173 130 962	177 594 014	99 633 237	44 037 565	47 382 004	50 118 851	52 094 869	54 149 928	56 287 189
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**35 625 000**	**142 500 000**	**142 500 000**	**59 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	363 672	6 234 375	13 715 625	19 756 996	19 563 993	19 256 110	18 932 063	18 591 003	18 232 038	17 854 227
Avdrag nytt lån :	0	0	0	3 676 258	5 864 442	6 172 325	6 496 372	6 837 432	7 196 397	7 574 208
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	59 600 897	173 111 796	179 119 034	104 326 785	47 807 706	48 702 877	49 633 855	50 602 072	51 609 017	52 656 240
Endring disp.midler :	2 205 303	19 166	-1 525 020	-4 693 548	-3 770 141	-1 320 873	484 997	1 492 798	2 540 911	3 630 949
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	17 752 284	17 771 451	16 246 431	11 552 883	7 782 743	6 461 870	6 946 867	8 439 665	10 980 576
Disp.midler 31/12 :	**17 752 284**	**17 771 451**	**16 246 431**	**11 552 883**	**7 782 743**	**6 461 870**	**6 946 867**	**8 439 665**	**10 980 576**	**14 611 525**
Gjsn. felleskostnade :	**5 280**	**6 284**	**7 289**	**8 455**	**9 301**	**10 045**	**10 648**	**11 074**	**11 517**	**11 977**
Økning i kr. :	0	1 003	1 005	1 166	846	744	603	426	443	461

Budsjett **uten** husbankfinansiering, **men med** verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - MA-380

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og gangvask	**Rente nytt lån:**	5,25 %
Kostnad prosjekt:	380 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt. Inntekt for tomtesalg kr 100 000 (
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
		MÅ	Nødvendig vedlikehold med vindu og fasade

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**3,00 %**	**15,00 %**	**15,00 %**	**13,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**4,00 %**
Andel felleskostnader :	23 561 250	27 095 438	31 159 753	35 210 521	36 618 942	38 083 700	39 226 211	40 402 997	41 615 087	43 279 690
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**37 500 000**	**150 000 000**	**150 000 000**	**63 500 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	64 367 450	180 505 150	184 677 118	102 339 844	140 364 702	41 950 554	43 219 003	44 526 765	45 875 070	47 681 337
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**37 500 000**	**150 000 000**	**150 000 000**	**63 500 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter Byggelån :	363 672	6 234 375	13 715 625	19 510 407	14 454 710	14 083 214	13 851 819	13 608 275	13 351 946	13 082 159
Avdrag Byggelån :	0	0	0	3 676 258	104 036 028	4 407 524	4 638 919	4 882 462	5 138 791	5 408 578
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	61 475 897	180 611 796	186 619 034	108 205 195	140 870 009	41 765 180	42 696 157	43 664 374	44 671 320	45 718 543
Endring disp.midler :	2 891 553	-106 646	-1 941 916	-5 865 351	-505 307	185 374	522 846	862 391	1 203 750	1 962 794
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 438 534	18 331 888	16 389 972	10 524 621	10 019 314	10 204 688	10 727 534	11 589 924	12 793 674
Disp.midler 31/12 :	**18 438 534**	**18 331 888**	**16 389 972**	**10 524 621**	**10 019 314**	**10 204 688**	**10 727 534**	**11 589 924**	**12 793 674**	**14 756 468**
Gjsn. felleskostnade :	**5 439**	**6 363**	**7 318**	**8 416**	**8 752**	**9 015**	**9 285**	**9 564**	**9 851**	**10 146**
Økning i kr. :	158	925	955	1 098	337	263	270	279	287	296

BØR

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

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

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

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

+

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

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - BØR - 491 millioner - uten Husbank

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader BØR - 491 - Husbank og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling -BØR- 491 millioner

BOB

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett	**Rente nytt lån:**	5,25 %
Kostnad prosjekt:	491 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
		BØR:	MÅ + balansert ventilasjon, etterisolering og uteområder

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**5,00 %**	**22,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**18,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader :	24 018 750	29 302 875	35 163 450	42 196 140	49 791 445	51 783 103	53 336 596	54 936 694	56 584 795	58 282 339
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	73 344 950	216 792 587	222 760 814	122 645 463	53 537 205	55 649 957	57 329 389	59 060 462	60 844 778	62 683 985
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	469 788	8 053 500	17 717 700	25 530 191	25 282 883	24 885 283	24 466 809	24 026 365	23 562 798	23 074 894
Avdrag nytt lån :	0	0	0	4 710 638	7 573 331	7 970 931	8 389 405	8 829 849	9 293 416	9 781 320
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	70 102 012	216 510 921	224 701 109	128 579 360	55 235 486	56 130 657	57 061 634	58 029 851	59 036 797	60 084 020
Endring disp.midler :	3 242 938	281 666	-1 940 295	-5 933 897	-1 698 281	-480 699	267 754	1 030 611	1 807 981	2 599 965
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 789 919	19 071 585	17 131 290	11 197 393	9 499 113	9 018 414	9 286 168	10 316 779	12 124 760
Disp.midler 31/12 :	**18 789 919**	**19 071 585**	**17 131 290**	**11 197 393**	**9 499 113**	**9 018 414**	**9 286 168**	**10 316 779**	**12 124 760**	**14 724 725**
Gjsn. felleskostnade :	**5 544**	**6 764**	**8 117**	**9 741**	**11 494**	**11 954**	**12 312**	**12 682**	**13 062**	**13 454**
Økning i kr. :	264	1 220	1 353	1 623	1 753	460	359	369	380	392

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

En eventuell Enova-støtte er ikke hensyntatt

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - BØR-491

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og gangvask	**Rente nytt lån:**	5,25% i prosjektperiode, 4,2% Husbank
Kostnad prosjekt:	491 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt. Inntekt for tomtesalg, kr 100 000
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
		BØR	MÅ + balansert ventilasjon, etterisolering og uteområder

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**5,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader :	24 018 750	28 822 500	34 587 000	41 504 400	41 504 400	41 504 400	42 749 532	44 032 018	45 793 299	47 167 098
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**385 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	73 344 950	216 312 212	222 184 364	121 953 723	530 250 160	45 371 254	46 742 325	48 155 786	50 053 282	51 568 744
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter Byggelån :	469 788	8 053 500	17 717 700	25 530 191	0	0	0	0	0	0
Avdrag Byggelån :	0	0	0	4 710 638	481 578 723	0	0	0	0	0
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	16 170 000	15 891 187	15 600 665	15 297 940	14 982 501	14 653 813
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	6 638 396	6 917 209	7 207 732	7 510 457	7 825 896	8 154 583
Sum kostnader :	70 102 012	216 510 921	224 701 109	128 579 360	526 766 391	46 082 839	47 013 816	47 982 033	48 988 979	50 036 202
Endring disp.midler :	3 242 938	-198 709	-2 516 745	-6 625 637	3 483 769	-711 584	-271 492	173 753	1 064 303	1 532 542
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 789 919	18 591 210	16 074 465	9 448 828	12 932 597	12 221 013	11 949 521	12 123 274	13 187 577
Disp.midler 31/12 :	**18 789 919**	**18 591 210**	**16 074 465**	**9 448 828**	**12 932 597**	**12 221 013**	**11 949 521**	**12 123 274**	**13 187 577**	**14 720 119**
Gjsn. felleskostnade :	**5 544**	**6 653**	**7 984**	**9 581**	**9 581**	**9 581**	**9 868**	**10 164**	**10 571**	**10 888**
Økning i kr. :	264	1 109	1 331	1 597	0	0	287	296	407	317

KAN

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

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

Oppsummering av deler av innholdet i pakken **KAN**

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

+

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

+

- Utvidelse av balkonger stueside

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - KAN - 572 millioner - uten Husbank

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader KAN - 572 - Husbank og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling -KAN- 572 millioner

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett	**Rente nytt lån:**	5,25 %
Kostnad prosjekt:	572 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
		KAN:	MÅ + BØR + utvidelse av balkong stueside

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**6,00 %**	**25,00 %**	**25,00 %**	**23,00 %**	**20,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader :	24 247 500	30 309 375	37 886 719	46 600 664	55 920 797	57 598 421	59 326 373	60 512 901	61 723 159	62 957 622
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	81 178 700	248 219 087	255 904 083	139 604 987	59 666 557	61 465 275	63 319 166	64 636 669	65 983 142	67 359 268
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	547 422	9 384 375	20 645 625	29 741 893	29 453 786	28 990 595	28 503 085	27 989 982	27 449 940	26 881 547
Avdrag nytt lån :	0	0	0	5 487 750	8 822 700	9 285 891	9 773 401	10 286 504	10 826 546	11 394 939
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	77 784 647	248 261 796	258 049 034	146 123 173	60 655 757	61 550 928	62 481 906	63 450 123	64 457 068	65 504 291
Endring disp.midler :	3 394 053	-42 709	-2 144 951	-6 518 186	-989 201	-85 653	837 260	1 186 546	1 526 074	1 854 977
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 941 034	18 898 326	16 753 375	10 235 189	9 245 988	9 160 335	9 997 595	11 184 141	12 710 215
Disp.midler 31/12 :	**18 941 034**	**18 898 326**	**16 753 375**	**10 235 189**	**9 245 988**	**9 160 335**	**9 997 595**	**11 184 141**	**12 710 215**	**14 565 192**
Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 746**	**10 757**	**12 909**	**13 296**	**13 695**	**13 969**	**14 248**	**14 533**
Økning i kr. :	317	1 399	1 749	2 012	2 151	387	399	274	279	285

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

En eventuell Enova-støtte er ikke hensyntatt

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - KAN-572

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og gangvask	**Rente nytt lån:**	5,25% i prosjektperiode, 4,2% Husbank
Kostnad prosjekt:	572 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt. Inntekt for tomtesalg, kr 100 000
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
		MÅ	MÅ + BØR + utvidelse av balkong stueside

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**6,00 %**	**25,00 %**	**23,00 %**	**23,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader :	24 247 500	30 309 375	37 280 531	45 855 053	45 855 053	45 855 053	47 689 256	49 119 933	50 593 531	52 111 337
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**465 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	81 178 700	248 219 087	255 297 896	138 859 376	614 600 813	49 721 908	51 682 048	53 243 702	54 853 514	56 512 983
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter Byggelån :	547 422	9 384 375	20 645 625	29 741 893	0	0	0	0	0	0
Avdrag Byggelån :	0	0	0	5 487 750	561 024 500	0	0	0	0	0
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	19 530 000	19 193 252	18 842 361	18 476 733	18 095 748	17 698 761
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	8 017 803	8 354 551	8 705 442	9 071 071	9 452 056	9 849 042
Sum kostnader :	77 784 647	248 261 796	258 049 034	146 123 173	610 951 575	50 822 246	51 753 223	52 721 440	53 728 386	54 775 609
Endring disp.midler :	3 394 053	-42 709	-2 751 138	-7 263 797	3 649 238	-1 100 338	-71 175	522 261	1 125 129	1 737 374
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 941 034	18 898 326	16 147 187	8 883 391	12 532 629	11 432 291	11 361 116	11 883 377	13 008 505
Disp.midler 31/12 :	**18 941 034**	**18 898 326**	**16 147 187**	**8 883 391**	**12 532 629**	**11 432 291**	**11 361 116**	**11 883 377**	**13 008 505**	**14 745 880**
Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 606**	**10 585**	**10 585**	**10 585**	**11 009**	**11 339**	**11 679**	**12 029**
Økning i kr. :	317	1 399	1 609	1 979	0	0	423	330	340	350

Sak

- **Fasaderehabilitering KAN**

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak

- **Fasaderehabilitering BØR**

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

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

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

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

Styret anbefaler denne pakken til generalforsamling

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak

- **Fasaderehabilitering MÅ**

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

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

Dette tiltaket kvalifiserer Ikke til husbankfinansiering og Enova støtte**.**

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak

- **Opsjon balkongskyvedør**

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Vedlegg: Presentasjon datert 16.06.2026

Vedlegg til ekstraordinær generalforsamling
25.08.2026



BOB

Beboermøte 16.06.2026

Vestre Sælemyr Borettslag

TILBUDSDOKUMENTER
- Komplett asbestsanering
- Nye vinduer og balkongdører
- Nye ytterdører
- Nye fasader i tegl på gavler og karnapper
- Nye fasader i vedlikeholdsvennlige materialer etterlignet treverk på balkonger
- Nye røykluker
- Isolering av dekke på soveromsside
- Ny tekking av balkonger stueside

OPSJONER
- Etterisolering U-verdi 0,18 gjennomsnitt
- Balansert ventilasjon
- Varmepumpe
- Innglassing
- Utvidelse av balkonger
- Nye uteområder
- Skyvedør på balkong

BOB

Tilbudsforespørsel

Basert på tilbakemeldinger fra workshop og spørreundersøkelser, samt tilbakemelding fra Bergen Kommune og Byantikvaren ble det innhentet tilbud på følgende

16.06.2026



- Borettslaget fikk inn 4 tilbud i tilbudskonkurranse
- Avklaringsmøter med tilbyderne
- For å holde kostnadene nede er det gjort kostnadsreduserende tiltak i prosjektet som har spart prosjektet for ca 60 millioner
- Ikke landet entreprenør pt
- Planlagt oppstart for prosjektet er tidlig vår 2027

Kostnadsreduserende tiltak

- Trekke ut ventilasjon i tilfluktsrommene
- Trekke vekk benker og annet ekstra ved inngangspartier
- Trekke vekk teglfasade og erstatte med vedlikeholdsvennlige plater
- Parapet på tak beholdes, rettes ikke ut som opprinnelig plan
- Trekke ut glasstak på soveromsside

= ca 60 millioner

16.06.2026


VEGG Panel som ser ut som malt kledning
NCS 2020-Y70R *(Rose)*
Panel som ser ut som malt kledning
NCS S3020-R90B (Sama)
BALKONGER
Panel NCS 1420-Y31R (Nobile)
PÅ BALKONG VEGG
Panel som ser ut som malt kledning
NCS 1420-Y31R (Nobile)
JOTUN
1177 Nobile
BALKONGER Panel NCS 2108-Y37R (Devine)
PÅ BALKONG VEGG
Panel som ser ut som malt kledning
NCS 2108-Y37R (Devine)
Vinduer og dører- NCS 4518-Y38R (Adventure)
SIDEVEGG
Panel NCS 4518-Y38R
farge som vinduer og dører
(Adventure)
INNGANG
Rockpanel Stones- Textures Amber Brown
KARNAPP
Rockpanel Metals- Elemental Copper

16.06.2026



Prosjekt:
VSBRL Rehabilitering

Tiltakshaver:
Vestre Sælemyr borettslag
Torgny Segerstadts veg 176 5143 Fyllingsdalen

Prosjektmedarb:
Arkitektgruppen CUBUS
Hatlen Kjeruffs gate 4, 5017 Bergen
55 21 44 00 office@arkcubus.no

ARKITEKTGRUPPEN CUBUS

Rev. Nr Revisjonstekst Dato Sign Kontr

Tegning:
Fasade Stue/ kjøkken

N

Prosjektnr.	Dato opprettet	Grn./Grn./Festenr.	Mål	Tegningsnr.
0000	Dato oppr.	22/4	1:100,	A42-1-Ny blå
Fase: Byggesøknad	Sign.	Kontrollt	Godkjent	Rev. ID

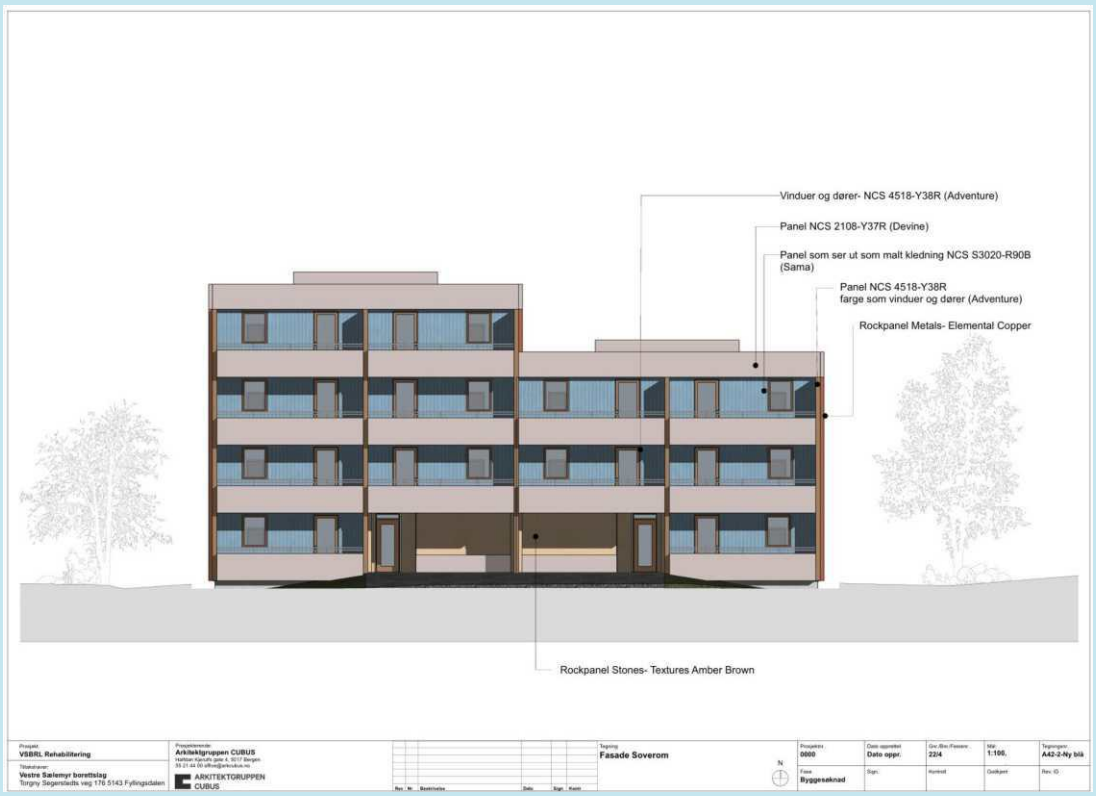
BOB

16.06.2026



Prosjekt: VSBRL Rehabilitering
Tiltakshaver: Vestre Sælemyr borettslag
Tongny Segerstedts veg 176 5143 Fyllingsdalen
Prosjekterende: Arkitektgruppen CUBUS
Hatlhaus Kjkrtvs gate 4, 5017 Bergen
55 23 44 00 office@arkcubus.no
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign. Kontr.
Tegning: Fasade Stue/ kjøkken
Prosjektnr.: 8888
Dato opprettet: Dato oppr.
Gnr./Bnr./Festenr.: 22/4
Skala: 1:100,
Tegningsnr.: A42-1-Ny
Fase: Byggesøknad
Sign.:
Kontroll
Godkjent
Rev. ID -

16.06.2026


Vinduer og dører- NCS 4518-Y38R (Adventure)
Panel NCS 2108-Y37R (Devine)
Panel som ser ut som malt kledning NCS S3020-R90B (Sama)
Panel NCS 4518-Y38R
farge som vinduer og dører (Adventure)
Rockpanel Metals- Elemental Copper
Rockpanel Stones- Textures Amber Brown
Prosjekt
VSBRL Rehabilitering
Tiltakshaver:
Vestre Sælemyr borettslag
Torgny Segerstadts veg 176 5143 Fyllingsdalen
Prosjekterende
Arkitektgruppen CUBUS
ARKITEKTGRUPPEN
CUBUS
Tegning
Fasade Soverom
N
Prosjektnr.
0000
Dato opprett
Dato oppr.
Gnr./Bnr./Festenr.
2224
Mål
1:100,
Tegningsnr.
A42-2-Ny blå
Fase
Byggesøknad
Sign:
Kontroll
Godkjent
Rev. ID

16.06.2026


Vinduer og dører- NCS 4518-Y38R (Adventure)
Panel NCS 1420-Y31R (Nobile)
Panel som ser ut som malt kledning
NCS 2020-Y70R (Rose)
Panel NCS 4518-Y38R
farge som vinduer og dører (Adventure)
Rockpanel Metals- Elemental Copper
Rockpanel Stones- Textures Amber Brown
Prosjekt:
V58RL Rehabilitering
Tiltakshaver:
Vestre Søløemyr borettslag
Torgny Segerstedts veg 176 5143 Fyllingsdalen
Prosjektansvarlig:
Arkitektgruppen CUBUS
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS
Tegning:
Fasade Soverom
N
Prosjektnr.:
0000
Dato opprettet:
Dato oppr.
Grd.-Brn.(Fraktur.):
22/4
Mål:
1:100,
Tegningsnr.:
A02-2-Ny
Fase:
Byggesøknad
Dsgn.:
Kontroll:
Godkjent:
Rev. ID:

16.06.2026


Rockpanel Metals- Elemental Copper
Panel NCS 4518-Y38R
farge som vinduer og dører (Adventure)
Panel NCS 2108-Y37R (Devine)
Prosjekt:
VSBRL Rehabilitering
Tiltakshaver:
Vestre Sølemyr borettslag
Torgny Segerstedts veg 176 5143 Fyllingsdalen
Prosjekterende:
Arkitektgruppen CUBUS
ARKITEKTGRUPPEN
CUBUS
Tegning
Fasade Gavler
Prosjektnr.
0000
Dato oppdatert
Dato oppr.
Gnr./Bnr./Festenr.
22/4
Mål
1:100,
Tegningsnr.
A42-3-Ny blå
Fase
Byggesøknad
Sign.
Kontroll
Godkjent
Rev. ID

16.06.2026


Prosjekt:
VSBRL Rehabilitering
Tiltakshaver:
Vestre Sølemyr borettslag
Torgny Segerstedts veg 170 5143 Fyllingsdalen
Prosjekterende:
Arkitektgruppen CUBUS
ARKITEKTGRUPPEN
CUBUS
Tegning:
Fasader - Ny situasjon
N
Prosjektnr.:
0000
Dato opprettet:
Dato oppr.
Gnr./Bnr./Festenr.:
22/4
Målt:
1:200
Tegningsnr.:
A42-4 blå
Fase:
Byggesøknad
Dato
Sign.
Kontroll
Godkjent
Rev. ID

16.06.2026

Vedlikehold av dagens bygningsmasse

Vedlikeholdsplan utarbeidet i 2019

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader - vedlikeholdsplan - 120 mill lån

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %
Leilighet 1	5256	5 414	5 576	5 743	5 973	6 212	6 461	6 719	6 988	7 197
Leilighet 2	5362	5 523	5 689	5 859	6 094	6 338	6 591	6 855	7 129	7 343
Leilighet 3	5414	5 576	5 743	5 916	6 152	6 398	6 654	6 921	7 197	7 413
Leilighet 4	5465	5 629	5 798	5 972	6 211	6 459	6 718	6 986	7 266	7 484
Leilighet 5	5523	5 689	5 859	6 035	6 276	6 527	6 789	7 060	7 342	7 563
Leilighet 6	5618	5 786	5 960	6 139	6 384	6 639	6 905	7 181	7 468	7 693

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

16.06.2026



Økonomi

- Det er lagt til grunn at borettslaget vil få 100 millioner for tomtesalg
- Tiltakene som legges fram er MÅ, BØR og KAN
- Det kreves 2/3 flertall for å gjennomføre ekstra tiltak

16.06.2026

MÅ – 380 millioner
(Minimumspakke for rehabilitering)

- Utskiftning av kledning, inkl. komplett asbestsanering
- Nye plater på rekkverk
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til leilighetene (samme størrelse som i dag)
- Nye røykluker i trappeoppganger
- Ny tekking av balkonger med terrassefliser som sluttfinisj på stueside

Budsjett for MÅ

- Komplett prosjektkostnad kr 380 000 000
- Ingen husbankfinansiering eller enova-støtte

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Gjsn. felleskostnade :	5 280	6 284	7 289	8 455	9 301	10 045	10 648	11 074	11 517	11 977
Økning i kr. :	0	1 003	1 005	1 166	846	744	603	426	443	461

*eks 100 mnok

Gjsn. felleskostnade :	5 439	6 363	7 318	8 416	8 752	9 015	9 285	9 564	9 851	10 146
Økning i kr. :	158	925	955	1 098	337	263	270	279	287	296

*inkl 100 mnok

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader - MÅ - 380 - byggelån

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		19,00 %	16,00 %	16,00 %	10,00 %	8,00 %	6,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Leilighet 1	5103	6 073	7 044	8 171	8 988	9 707	10 290	10 701	11 130	11 575
Leilighet 2	5206	6 195	7 186	8 336	9 170	9 903	10 498	10 917	11 354	11 808
Leilighet 3	5256	6 255	7 255	8 416	9 258	9 998	10 598	11 022	11 463	11 922
Leilighet 4	5306	6 314	7 324	8 496	9 346	10 094	10 699	11 127	11 572	12 035
Leilighet 5	5362	6 381	7 402	8 586	9 445	10 200	10 812	11 245	11 694	12 162
Leilighet 6	5454	6 490	7 529	8 733	9 607	10 375	10 998	11 438	11 895	12 371

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader - MÅ - 380 - byggelån og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	3,00 %	15,00 %	15,00 %	13,00 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %
Leilighet 1	5256	6 045	6 951	7 855	8 169	8 496	8 751	9 013	9 284	9 655
Leilighet 2	5362	6 167	7 091	8 013	8 334	8 667	8 927	9 195	9 471	9 850
Leilighet 3	5414	6 226	7 160	8 090	8 414	8 751	9 013	9 283	9 562	9 944
Leilighet 4	5465	6 285	7 228	8 167	8 494	8 834	9 099	9 372	9 653	10 039
Leilighet 5	5523	6 351	7 304	8 254	8 584	8 927	9 195	9 471	9 755	10 145
Leilighet 6	5618	6 460	7 429	8 395	8 731	9 080	9 353	9 633	9 922	10 319

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

BOB

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - MÅ - 380

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett	**Rente nytt lån:**	5,25 %
Kostnad prosjekt:	380 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**0,00 %**	**19,00 %**	**16,00 %**	**16,00 %**	**10,00 %**	**8,00 %**	**6,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**
Andel felleskostnader :	22 875 000	27 221 250	31 576 650	36 628 914	40 291 805	43 515 150	46 126 059	47 971 101	49 889 945	51 885 543
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleue parkeringsplas :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**35 625 000**	**142 500 000**	**142 500 000**	**59 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	61 806 200	173 130 962	177 594 014	99 633 237	44 037 565	47 382 004	50 118 851	52 094 869	54 149 928	56 287 189
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**35 625 000**	**142 500 000**	**142 500 000**	**59 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	363 672	6 234 375	13 715 625	19 756 996	19 563 993	19 256 110	18 932 063	18 591 003	18 232 038	17 854 227
Avdrag nytt lån :	0	0	0	3 676 258	5 864 442	6 172 325	6 496 372	6 837 432	7 196 397	7 574 208
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	59 600 897	173 111 796	179 119 034	104 326 785	47 807 706	48 702 877	49 633 855	50 602 072	51 609 017	52 656 240
Endring disp.midler :	2 205 303	19 166	-1 525 020	-4 693 548	-3 770 141	-1 320 873	484 997	1 492 798	2 540 911	3 630 949
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	17 752 284	17 771 451	16 246 431	11 552 883	7 782 743	6 461 870	6 946 867	8 439 665	10 980 576
Disp.midler 31/12 :	**17 752 284**	**17 771 451**	**16 246 431**	**11 552 883**	**7 782 743**	**6 461 870**	**6 946 867**	**8 439 665**	**10 980 576**	**14 611 525**
Gjsn. felleskostnade :	**5 280**	**6 284**	**7 289**	**8 455**	**9 301**	**10 045**	**10 648**	**11 074**	**11 517**	**11 977**
Økning i kr. :	0	1 003	1 005	1 166	846	744	603	426	443	461

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - MA-380

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Prisstigning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og gangvask
Kostnad prosjekt: 380 000 000
Prosjekt periode: 01.10.2026 - 30.04.2029

Nytt lån: Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Rente nytt lån: 5,25 %
Annen info: Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt. Tomtessalg kr 100 000 000 i 203(
Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
MÅ Nødvendig vedlikehold med vindu og fasade

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**3,00 %**	**15,00 %**	**15,00 %**	**13,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**4,00 %**
Andel felleskostnader :	23 561 250	27 095 438	31 159 753	35 210 521	36 618 942	38 083 700	39 226 211	40 402 997	41 615 087	43 279 690
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**37 500 000**	**150 000 000**	**150 000 000**	**63 500 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	64 367 450	180 505 150	184 677 118	102 339 844	140 364 702	41 950 554	43 219 003	44 526 765	45 875 070	47 681 337
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**37 500 000**	**150 000 000**	**150 000 000**	**63 500 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter Byggelån :	363 672	6 234 375	13 715 625	19 510 407	14 454 710	14 083 214	13 851 819	13 608 275	13 351 946	13 082 159
Avdrag Byggelån :	0	0	0	3 676 258	104 036 028	4 407 524	4 638 919	4 882 462	5 138 791	5 408 578
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	61 475 897	180 611 796	186 619 034	108 205 195	140 870 009	41 765 180	42 696 157	43 664 374	44 671 320	45 718 543
Endring disp.midler :	2 891 553	-106 646	-1 941 916	-5 865 351	-505 307	185 374	522 846	862 391	1 203 750	1 962 794
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 438 534	18 331 888	16 389 972	10 524 621	10 019 314	10 204 688	10 727 534	11 589 924	12 793 674
Disp.midler 31/12 :	**18 438 534**	**18 331 888**	**16 389 972**	**10 524 621**	**10 019 314**	**10 204 688**	**10 727 534**	**11 589 924**	**12 793 674**	**14 756 468**
Gjsn. felleskostnade :	**5 439**	**6 363**	**7 318**	**8 416**	**8 752**	**9 015**	**9 285**	**9 564**	**9 851**	**10 146**
Økning i kr. :	158	925	955	1 098	337	263	270	279	287	296

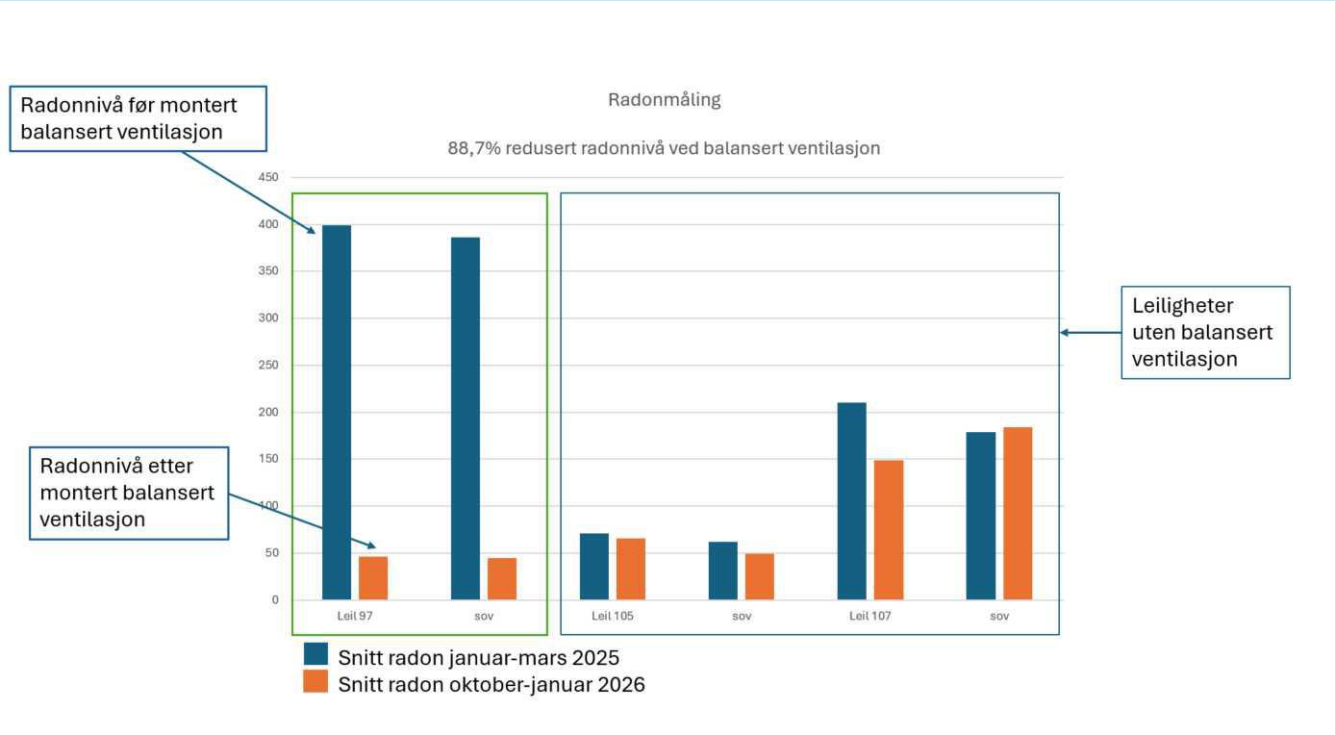
BØR (Helhetlig løsning anbefalt av styret)

Tiltakene kommer i tillegg til nødvendige tiltak:

- Nye rekkverk
- Etterisolering av alle fasader samlet U-verdi 0,18
- Balansert ventilasjon i alle enheter. Kasser og nedsenket himling i gangen bygges med ferdigmalte plater, med mulighet for å oppdragere til gips mot et tillegg
- Legge opp nye rørstrekk til alle leiligheter plasseres skjult i nedsenket himling i gang. Benyttes dersom bad skal pusses opp
- Nye, flotte uteområder med lekeplass og grønnsakshage med pergola ved eldresenter
- Nye ytterdører
- Isolere dekker soveromside
- Glasstak stueside – gjør det mulig å velge individuell innglassing

BØR pakken gir mulighet for:

- Enovastøtte inntil 10 millioner
- Husbankfinansiering


Radonnivå før montert balansert ventilasjon
Radonmåling
88,7% redusert radonnivå ved balansert ventilasjon
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
Leil 97
sov
Leil 105
sov
Leil 107
sov
Leiligheter uten balansert ventilasjon
Radonnivå etter montert balansert ventilasjon
Snitt radon januar-mars 2025
Snitt radon oktober-januar 2026

10.3. Oversikt anbefalte tiltak i prioritert rekkefølge

Prioritet	Tiltak	Kommentar
1	Luft-til-luft varmepumpe	Et lønnsomt tiltak med stort energisparepotensiale. Anbefaler derfor resterende enheter å installere varmepumpe.
2	Luft-til-vann varmepumpe	Et lønnsomt tiltak med stort potensial for energibesparelse. Ved en gjennomføring av dette tiltaket vil vi anbefale å undersøke muligheten for utnytting av spill-varme i parkeringsanlegg, da det her er mye varmetap fra tappevanns-sirkulasjon.
3	Væske-til-vann varmepumpe	Denne fungerer som et alternativ til Luft-til-luft og luft-til-vann som kan erstatte enten en av disse eller begge. Dette tiltaket har et enda større energibesparelses-potensiale enn tiltakene over, men kostnadene er noe høyere. Dette tiltaket blir også lønnsomt i lengden.
4	Utskiftning vinduer, balkongdører og ytterdører	Et tiltak som forbedrer bygningskroppen og har et stort potensialt for energibesparelse. Dersom fasaden skal tilleggsisoleres vil vi anbefale å gjennomføre dette samtidig da vinduene må flyttes ved en etterisolering for å oppnå rett duggpunkt i fasaden.
5	Tilleggsisolering fasade	Et tiltak som har stort potensiale for energibesparing og som kan bli lønnsomt i lengden.
6	Balansert ventilasjon	Et tiltak som en ofte sier "går i 0" økonomisk. Det som ikke vises i investeringsberegningene, er at dette tiltaket vil: 1. Sikre godt inneklima 2. Beskytte bygningskroppen (for eksempel oppbygging av innvendig fukt som følge av underventilering) 3. Eliminere eventuelle kalde trekk fra tilluftsventilene
7	Tilleggsisolering tak	Enda et tiltak som forbedrer bygningskroppen og som har et godt potensial for energibesparelse. Anbefaler derfor å etterisolere taket ved neste re-tekking av taket.
8	Solcelleanlegg	Et tiltak som kan bli lønnsomt i lengden, men som ikke forbedrer selve bygningskroppen. Anbefales å gjennomføre samtidig som eller etter et eventuelt takskifte. Kan også installeres med batterilagringsteknologi for å utnytte potensialet til det fulle og bruke smartteknologi til å minke effekttopper i byggene.
9	Utbedring kuldebro på inngangsside	Et tiltak med et godt potensiale for energibesparelse, men noe usikkerhet tilknyttet investeringskostnader.
10	Etterisolerer himling boder	Et tiltak med litt potensiale for energibesparelse, men som ikke er lønnsomt. Anbefales derfor å gjennomføres dersom borettslaget ønsker å optimalisere hele bygningsmassen.
11	Solfangeranlegg	Er et alternativ til solcelleanlegg, som kan kobles på det felles-tappevannsanlegget. Med dagens teknologi er ikke solfangere like lønnsomt som solceller. Vi vil derfor anbefale å benytte tak-arealene til solceller isteden dersom det blir aktuelt.

Hentet fra energikartlegging av VSBRL

BOB

Energitiltak

- Utskifte vinduer, balkongdører, ytterdører
- Tilleggisolere fasade
- Balansert ventilasjon
- Utbedre kuldebro
- Luft til luft varmepumpe individuelt tilvalg

16.06.2026



Felleslekeplassen

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

16.06.2026



Minilekeplassen

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

16.06.2026



Gartnerplassen

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Budsjett for BØR (styrets anbefaling)

- Komplett prosjektkostnad kr 491 millioner
- Det er søkt om husbankfinansiering for prosjektet
- Enovastøtte kan dekke inntil 10 millioner (ikke medtatt i budsjett)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Gjsn. felleskostnade :	5 544	6 764	8 117	9 741	11 494	11 954	12 312	12 682	13 062	13 454
Økning i kr. :	264	1 220	1 353	1 623	1 753	460	359	369	380	392

*eks 100 mnok

Gjsn. felleskostnade :	5 544	6 653	7 984	9 581	9 581	9 581	9 868	10 164	10 571	10 888
Økning i kr. :	264	1 109	1 331	1 597	0	0	287	296	407	317

*inkl 100 mnok

16.06.2026

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader - BØR - 491 millioner - uten Husbank

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag

Felleskostnader BØR - 491 - Husbank og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling -BØR- 491 millioner

BOB

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Prisstigning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett
Kostnad prosjekt: 491 000 000
Prosjekt periode: 01.10.2026 - 30.04.2029

Nytt lån: Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Rente nytt lån: 5,25 %
Annen info: Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
BØR: MÅ + balansert ventilasjon, etterisolering og uteområder

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**5,00 %**	**22,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**18,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader :	24 018 750	29 302 875	35 163 450	42 196 140	49 791 445	51 783 103	53 336 596	54 936 694	56 584 795	58 282 339
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	73 344 950	216 792 587	222 760 814	122 645 463	53 537 205	55 649 957	57 329 389	59 060 462	60 844 778	62 683 985
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	469 788	8 053 500	17 717 700	25 530 191	25 282 883	24 885 283	24 466 809	24 026 365	23 562 798	23 074 894
Avdrag nytt lån :	0	0	0	4 710 638	7 573 331	7 970 931	8 389 405	8 829 849	9 293 416	9 781 320
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	70 102 012	216 510 921	224 701 109	128 579 360	55 235 486	56 130 657	57 061 634	58 029 851	59 036 797	60 084 020
Endring disp.midler :	3 242 938	281 666	-1 940 295	-5 933 897	-1 698 281	-480 699	267 754	1 030 611	1 807 981	2 599 965
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 789 919	19 071 585	17 131 290	11 197 393	9 499 113	9 018 414	9 286 168	10 316 779	12 124 760
Disp.midler 31/12 :	**18 789 919**	**19 071 585**	**17 131 290**	**11 197 393**	**9 499 113**	**9 018 414**	**9 286 168**	**10 316 779**	**12 124 760**	**14 724 725**
Gjsn. felleskostnade :	**5 544**	**6 764**	**8 117**	**9 741**	**11 494**	**11 954**	**12 312**	**12 682**	**13 062**	**13 454**
Økning i kr. :	264	1 220	1 353	1 623	1 753	460	359	369	380	392

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - BØR-491

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og gangvask	**Rente nytt lån:**	5,25% i prosjektperiode, 4,2% Husbank
Kostnad prosjekt:	491 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt. Tomtesalg kr 100 000 000 i 203(
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
		BØR	MÅ + balansert ventilasjon, etterisolering og uteområder

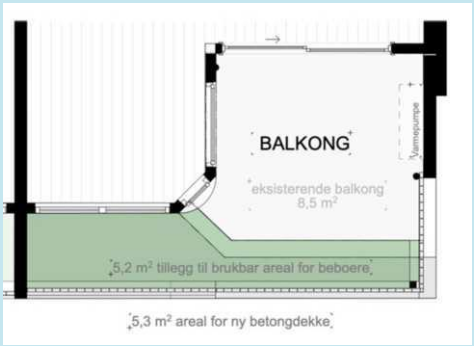
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**5,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader :	24 018 750	28 822 500	34 587 000	41 504 400	41 504 400	41 504 400	42 749 532	44 032 018	45 793 299	47 167 098
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**385 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	73 344 950	216 312 212	222 184 364	121 953 723	530 250 160	45 371 254	46 742 325	48 155 786	50 053 282	51 568 744
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter Byggelån :	469 788	8 053 500	17 717 700	25 530 191	0	0	0	0	0	0
Avdrag Byggelån :	0	0	0	4 710 638	481 578 723	0	0	0	0	0
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	16 170 000	15 891 187	15 600 665	15 297 940	14 982 501	14 653 813
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	6 638 396	6 917 209	7 207 732	7 510 457	7 825 896	8 154 583
Sum kostnader :	70 102 012	216 510 921	224 701 109	128 579 360	526 766 391	46 082 839	47 013 816	47 982 033	48 988 979	50 036 202
Endring disp.midler :	3 242 938	-198 709	-2 516 745	-6 625 637	3 483 769	-711 584	-271 492	173 753	1 064 303	1 532 542
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 789 919	18 591 210	16 074 465	9 448 828	12 932 597	12 221 013	11 949 521	12 123 274	13 187 577
Disp.midler 31/12 :	**18 789 919**	**18 591 210**	**16 074 465**	**9 448 828**	**12 932 597**	**12 221 013**	**11 949 521**	**12 123 274**	**13 187 577**	**14 720 119**
Gjsn. felleskostnade :	**5 544**	**6 653**	**7 984**	**9 581**	**9 581**	**9 581**	**9 868**	**10 164**	**10 571**	**10 888**
Økning i kr. :	264	1 109	1 331	1 597	0	0	287	296	407	317

BOB

KAN

I tillegg til MÅ og BØR

- Utvidelse av hovedbalkong





Budsjett for KAN (utvide balkong stueside)

- Komplett prosjektkostnad kr 572 000 000

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 746**	**10 757**	**12 909**	**13 296**	**13 695**	**13 969**	**14 248**	**14 533**
Økning i kr. :	317	1 399	1 749	2 012	2 151	387	399	274	279	285
Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 606**	**10 585**	**10 585**	**10 585**	**11 009**	**11 339**	**11 679**	**12 029**
Økning i kr. :	317	1 399	1 609	1 979	0	0	423	330	340	350

16.06.2026

Budsjett for KAN (utvide balkong stueside)

- Komplett prosjektkostnad kr 572 000 000

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - KAN - 572 millioner - uten Husbank

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader KAN - 572 - Husbank og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

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

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

BOB

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling -KAN- 572 millioner

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026	**Nytt lån:**	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett	**Rente nytt lån:**	5,25 %
Kostnad prosjekt:	572 000 000	**Annen info:**	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029		Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
		KAN:	MÅ + BØR + utvidelse av balkong stueside

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**6,00 %**	**25,00 %**	**25,00 %**	**23,00 %**	**20,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader :	24 247 500	30 309 375	37 886 719	46 600 664	55 920 797	57 598 421	59 326 373	60 512 901	61 723 159	62 957 622
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	81 178 700	248 219 087	255 904 083	139 604 987	59 666 557	61 465 275	63 319 166	64 636 669	65 983 142	67 359 268
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån :	547 422	9 384 375	20 645 625	29 741 893	29 453 786	28 990 595	28 503 085	27 989 982	27 449 940	26 881 547
Avdrag nytt lån :	0	0	0	5 487 750	8 822 700	9 285 891	9 773 401	10 286 504	10 826 546	11 394 939
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	77 784 647	248 261 796	258 049 034	146 123 173	60 655 757	61 550 928	62 481 906	63 450 123	64 457 068	65 504 291
Endring disp.midler :	3 394 053	-42 709	-2 144 951	-6 518 186	-989 201	-85 653	837 260	1 186 546	1 526 074	1 854 977
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 941 034	18 898 326	16 753 375	10 235 189	9 245 988	9 160 335	9 997 595	11 184 141	12 710 215
Disp.midler 31/12 :	**18 941 034**	**18 898 326**	**16 753 375**	**10 235 189**	**9 245 988**	**9 160 335**	**9 997 595**	**11 184 141**	**12 710 215**	**14 565 192**
Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 746**	**10 757**	**12 909**	**13 296**	**13 695**	**13 969**	**14 248**	**14 533**
Økning i kr. :	317	1 399	1 749	2 012	2 151	387	399	274	279	285

16.06.2026

KAN: budsjett inkl husbankfinansiering og tomtesalg antatt 100 millioner (Enovastøtte er ikke hensyntatt)

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - KAN-572

Forutsetninger: Basert på budsjett 2026
Prisstigning: 4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og gangvask
Kostnad prosjekt: 572 000 000
Prosjekt periode: 01.10.2026 - 30.04.2029

Nytt lån: Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Rente nytt lån: 5,25% i prosjektperiode, 4,2% Husbank
Annen info: Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt. Tomtesalg kr 100 000 000 i 2030
Eksisterende lån er innfridd 30.06.2028
MÅ MÅ + BØR + utvidelse av balkong stueside

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**6,00 %**	**25,00 %**	**23,00 %**	**23,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader :	24 247 500	30 309 375	37 280 531	45 855 053	45 855 053	45 855 053	47 689 256	49 119 933	50 593 531	52 111 337
TV og internett :	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler :	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass :	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask :	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter :	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak :	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**465 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	81 178 700	248 219 087	255 297 896	138 859 376	614 600 813	49 721 908	51 682 048	53 243 702	54 853 514	56 512 983
Lønnskostnader :	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader :	5 195 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt :	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift :	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest. :	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter Byggelån :	547 422	9 384 375	20 645 625	29 741 893	0	0	0	0	0	0
Avdrag Byggelån :	0	0	0	5 487 750	561 024 500	0	0	0	0	0
Renter andre lån :	551 309	339 427	58 062	0	19 530 000	19 193 252	18 842 361	18 476 733	18 095 748	17 698 761
Avdrag andre lån :	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	8 017 803	8 354 551	8 705 442	9 071 071	9 452 056	9 849 042
Sum kostnader :	77 784 647	248 261 796	258 049 034	146 123 173	610 951 575	50 822 246	51 753 223	52 721 440	53 728 386	54 775 609
Endring disp.midler :	3 394 053	-42 709	-2 751 138	-7 263 797	3 649 238	-1 100 338	-71 175	522 261	1 125 129	1 737 374
Disp.midler 1/1 :	15 546 981	18 941 034	18 898 326	16 147 187	8 883 391	12 532 629	11 432 291	11 361 116	11 883 377	13 008 505
Disp.midler 31/12 :	**18 941 034**	**18 898 326**	**16 147 187**	**8 883 391**	**12 532 629**	**11 432 291**	**11 361 116**	**11 883 377**	**13 008 505**	**14 745 880**
Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 606**	**10 585**	**10 585**	**10 585**	**11 009**	**11 339**	**11 679**	**12 029**
Økning i kr. :	317	1 399	1 609	1 979	0	0	423	330	340	350

16.06.2026



Prosjektkostnader

	Må	Bør	Kan
Entreprisekostnader	325 000 000,-	408 000 000,-	487 000 000,-
Uforusett og LPS	45 700 000,-	73 000 000,-	75 000 000,-
Prosjektkostnadet	9 300 000,-	10 000 000,-	10 000 000,-
Totalsum	380 000 000,-	491 000 000,-	572 000 000,-

16.06.2026

Individuelle valg

INNGLASSING

- Forbehold om at det blir Bør-pakken
- Endeleilighet: kr 73 920*
- Midt leilighet: kr 61 600*
- Tilbud vil komme til beboer etter byggesøknad er godkjent

VARMEPUMPE

- Entreprenør demonterer og monterer dagens varmepumper
- Forespurt ny plassering på tak = må være felles for alle
- Besluttet at dette er et individuelt valg
- Pris på varmepumpe ca 45 000* for ny enhet

*Priser indeksreguleres fram til bestilling fra April 2026



16.06.2026



Skyvedør til alle

- Skyvedør på balkong stueside
- Stemmes over etter må, bør, kan-pakke er landet
- Krever 2/3 flertall.
- Kr 170 i mnd

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Gjsn. felleskostnade :	**5 280**	**6 284**	**7 289**	**8 455**	**9 301**	**10 045**	**10 648**	**11 074**	**11 517**	**11 977**
Økning i kr. :	0	1 003	1 005	1 166	846	744	603	426	443	461

MÅ – uten tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 439**	**6 363**	**7 318**	**8 416**	**8 752**	**9 015**	**9 285**	**9 564**	**9 851**	**10 146**
Økning i kr. :	158	925	955	1 098	337	263	270	279	287	296

MÅ - med tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 544**	**6 764**	**8 117**	**9 741**	**11 494**	**11 954**	**12 312**	**12 682**	**13 062**	**13 454**
Økning i kr. :	264	1 220	1 353	1 623	1 753	460	359	369	380	392

BØR - uten husbank og tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 544**	**6 653**	**7 984**	**9 581**	**9 581**	**9 581**	**9 868**	**10 164**	**10 571**	**10 888**
Økning i kr. :	264	1 109	1 331	1 597	0	0	287	296	407	317

BØR - med husbank og tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 746**	**10 757**	**12 909**	**13 296**	**13 695**	**13 969**	**14 248**	**14 533**
Økning i kr. :	317	1 399	1 749	2 012	2 151	387	399	274	279	285

KAN - uten husbank og tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 606**	**10 585**	**10 585**	**10 585**	**11 009**	**11 339**	**11 679**	**12 029**
Økning i kr. :	317	1 399	1 609	1 979	0	0	423	330	340	350

KAN - med husbank og tomtesalg

16.06.2026

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Gjsn. felleskostnade :	**5 280**	**6 284**	**7 289**	**8 455**	**9 301**	**10 045**	**10 648**	**11 074**	**11 517**	**11 977**
Økning i kr. :	0	1 003	1 005	1 166	846	744	603	426	443	461

MÅ – uten tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 439**	**6 363**	**7 318**	**8 416**	**8 752**	**9 015**	**9 285**	**9 564**	**9 851**	**10 146**
Økning i kr. :	158	925	955	1 098	337	263	270	279	287	296

MÅ - med tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 544**	**6 764**	**8 117**	**9 741**	**11 494**	**11 954**	**12 312**	**12 682**	**13 062**	**13 454**
Økning i kr. :	264	1 220	1 353	1 623	1 753	460	359	369	380	392

BØR - uten husbank og tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 544**	**6 653**	**7 984**	**9 581**	**9 581**	**9 581**	**9 868**	**10 164**	**10 571**	**10 888**
Økning i kr. :	264	1 109	1 331	1 597	0	0	287	296	407	317

BØR - med husbank og tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 746**	**10 757**	**12 909**	**13 296**	**13 695**	**13 969**	**14 248**	**14 533**
Økning i kr. :	317	1 399	1 749	2 012	2 151	387	399	274	279	285

KAN - uten husbank og tomtesalg

Gjsn. felleskostnade :	**5 597**	**6 997**	**8 606**	**10 585**	**10 585**	**10 585**	**11 009**	**11 339**	**11 679**	**12 029**
Økning i kr. :	317	1 399	1 609	1 979	0	0	423	330	340	350

KAN - med husbank og tomtesalg

16.06.2026

Informasjonsmøte
og
Ekstraordinær generalforsamling
25. august 2026

Det skal stemmes over må, bør og kan

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Hjalmar Brantings vei 35

Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	4 min 0.4 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.... 142 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	2 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oasen Senter	6 min
Fyllingsdalen Krokatjønnveien	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fyllingsdalen terminal Linje 2	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 7.1 km
Bergen Flesland	15 min

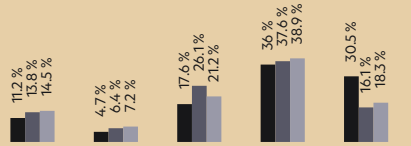
BARNEHAGER

Lekeklossen Vestre barnehage (0-6 å... 28 barn	6 min 0.5 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (1-... 77 barn	9 min 0.7 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oasen	5 min
Meny Oasen Bergen	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sælen/Smiberget nord	1 644	903
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

- Buss
- Egen bil

SPORT

Fyllingsdalen stadion	2 min
Lyshovden ballbinge	4 min
MOVA Ortuflaten	6 min
Sprek & Blid Sissel's	7 min

«Lite hipt, og det er ok!»

— Sitat fra en lokalkjent

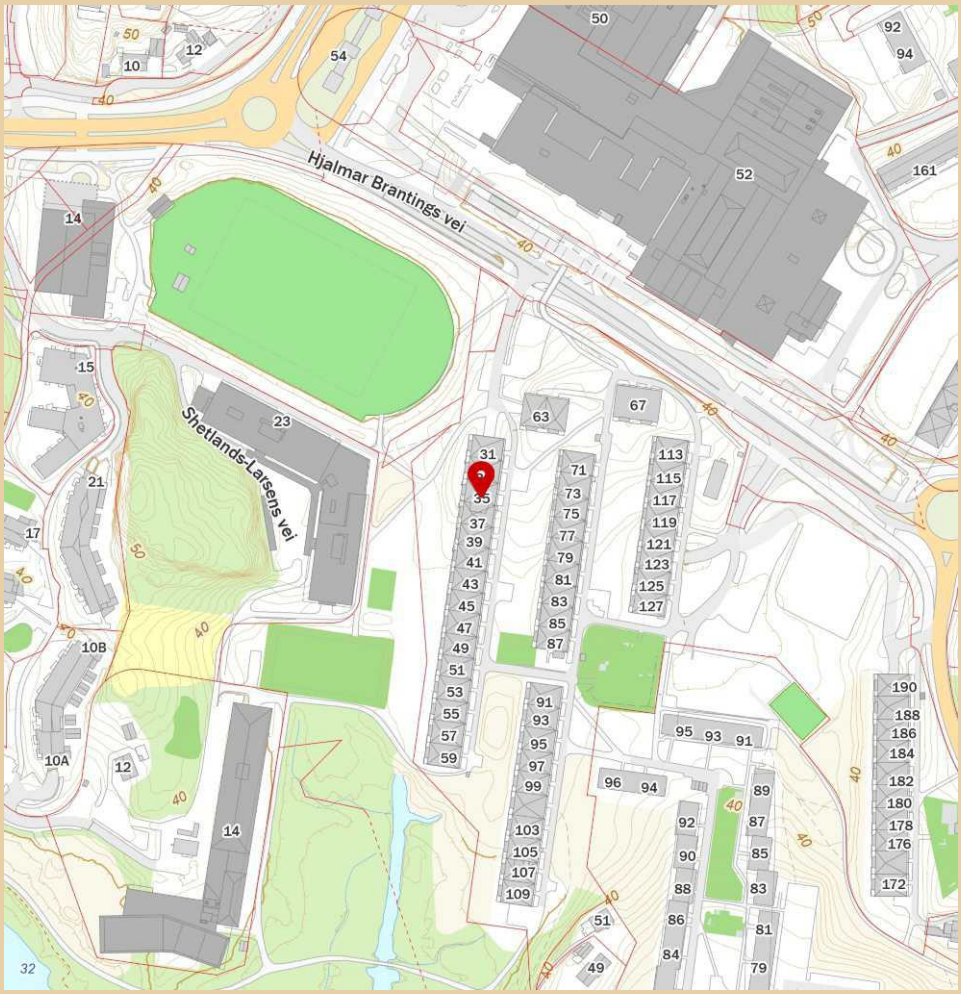
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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

Hjalmar Brantings vei 35

Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	4 min 0.4 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl... 142 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	2 min 0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fyllingsdalen terminal Linje 2	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 7.1 km
Bergen Flesland	15 min

BARNEHAGER

Lekeklossen Vestre barnehage (0-6 ... 28 barn	6 min 0.5 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (1... 77 barn	9 min 0.7 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oasen	5 min
Meny Oasen Bergen	7 min

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

VARER/TJENESTER

Oasen	8 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	7 min
Oasen Vinmonopol	8 min

SPORT

Fyllingsdalen stadion	2 min
Lyshovden ballbinge	4 min
MOVA Ortuflaten	6 min
Sprek & Blid Sissel's	7 min

«Lite hipt, og det er ok!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

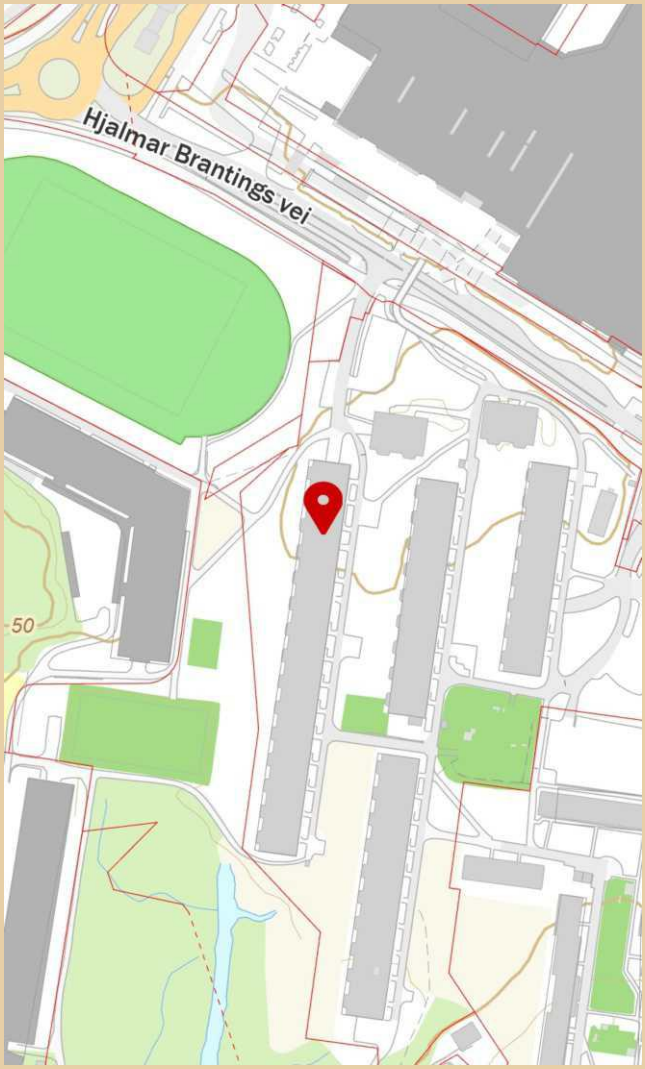
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Hjalmar Brantings vei 35

Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	4 min 0.4 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl... 142 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	2 min 0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fyllingsdalen terminal Linje 2	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 7.1 km
Bergen Flesland	15 min

BARNEHAGER

Lekeklossen Vestre barnehage (0-6 ... 28 barn	6 min 0.5 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (1... 77 barn	9 min 0.7 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oasen	5 min
Meny Oasen Bergen	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oasen	8 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	7 min
Oasen Vinmonopol	8 min

SPORT

Fyllingsdalen stadion	2 min
Lyshovden ballbinge	4 min
MOVA Ortuflaten	6 min
Sprek & Blid Sissel's	7 min

«Lite hipt, og det er ok!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

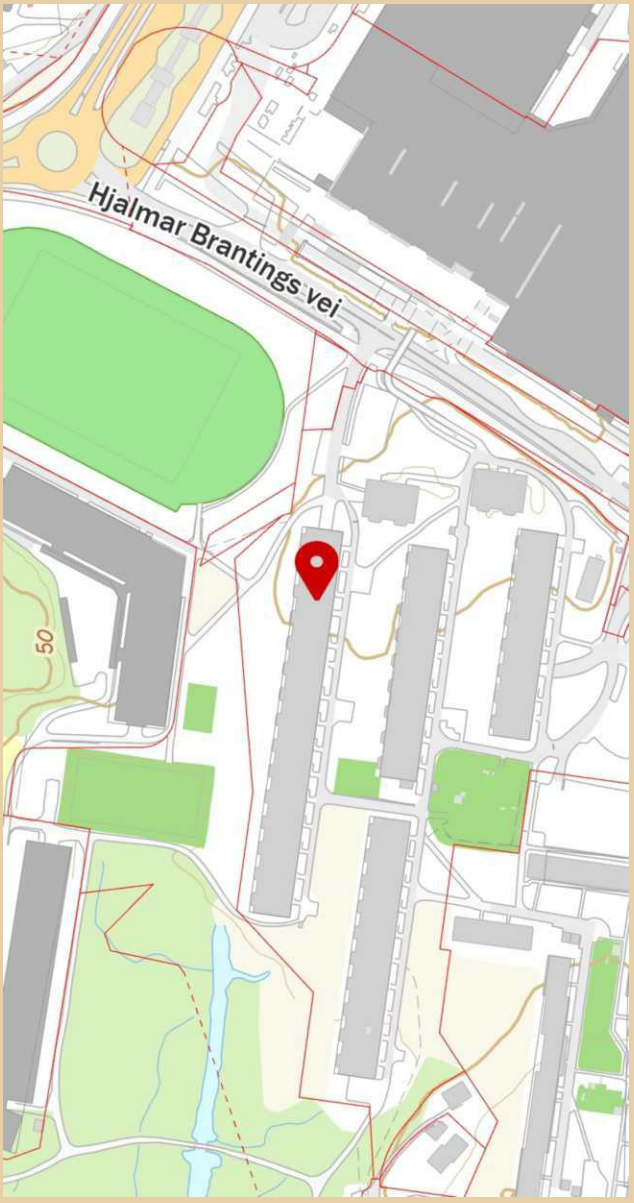
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Vi avholder generalforsamling i borettslagets lokaler blokk 7

Dato: 23. april kl: 18:00

Møtet holdes i felleslokalene Torgny Segerstedts vei 184

Vi ber om oppmøte i god tid for registrering!

Vedlagt følger dagsorden og dokumenter som gjelder GF 2026

Fyllingsdalen, 20.03.2026

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Vestre Sælemyr Borettslag 23. april 2026

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre og valgkomité

7. Innkomne saker

2. Årsrapport fra styret

1. Lagets virksomhet

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

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder Øyvind Stikholmen, Hjalmar Brantingsvei 97

Nestleder Frode Sæterdal, Nordre Gommarshaugen 50

Styremedlem Dani Hellem, Hjalmar Brantingsvei 47

Styremedlem Vigdis Aslagsen, Torgny Segerstedtsvei 172

Varamedlem Lisbeth Helland, Torgny Segerstedtsvei 180

Varamedlem Maj Oddrun Johannessen, Hjalmar Brantingsvei 97

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 17 møter hvor i alt 86 protokollerte saker har vært behandlet.

Møter med prosjektledelse i BOB i forbindelse med forprosjekt til rehabilitering.

Møter med JM Norge om tomteutvikling.

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

Varamedlemmene kalles inn til styrets møter på lik linje med styremedlemmer.

Styret har avholdt fire beboermøter. Det har også blitt avholdt workshops der andelseierne er blitt involvert i utvikling av rehabiliteringsprosjektet.

To representanter fra borettslaget har deltatt på BOB`s høstseminar.

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har vedtatt og bestilt tjenester som energikartlegging og termofotografering av alle tak og fasader med drone i forbindelse med forprosjekt til rehabilitering. Termofotograferingen viser et omfattende varmetap gjennom fasadene, spesielt ved ventiler og vinduer.

Det har vært gjennomført inneklimamålinger i utvalgte leiligheter for å måle blant annet radonforekomst. Styret har vedtatt å montere balansert ventilasjon i den leiligheten med de høyeste målte verdiene etter måling i perioden januar-april 2025. Ny måling etter at ventilasjon er satt i drift viser en reduksjon i radonnivå på 88%.

Kostebilen er blitt over 10 år gammel og vi opplever dessverre ofte driftsstans på den, spesielt i vintersesongen. Styret har vedtatt å gå til anskaffelse av en ny redskapsbærer/multimaskin til brøyting, salting, kosting mm i borettslaget. Maskin ble levert i januar 2026 og har et bredere bruksområde enn den gamle med blant annet skuffe til kjøring av grus og jord. Investeringen er på ca.1.080.000,- inkl mva.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Videre arbeid med forprosjekt rehabilitering i samarbeid med BOB og arkitektgruppen Cubus med mål å innhente priser på ulike forslag til fasaderehabilitering som kan fremlegges på generalforsamling.

Møter med JM Norge om fremdrift i prosjekt tomteutvikling er avtalt to ganger i året. Oftere ved behov.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for laget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 361 andeler.

Andelene er fordelt på 3 og 4 roms leiligheter

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring. Egenandel ved skader vil i 2026 utgjøre kr. 12. 000,-
NB! Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere omgående ta kontakt med vaktmester på mob. 934 39 645 slik at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating(fremleie)

I 2025 har 21 av borettslagets boliger blitt omsatt til gjennomsnittspris

kr 3.890.000, -

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og selges derfor til

markedspris. Det foreligger ikke generell takst på boligen, verken hos

styret eller BOB.

Pr. 31.12.2025 har borettslaget 1 fremleie av hele boligen

Skal du ha takst på andel, må du selv kontakte privat takstmann.

3.4 Økonomi

3.4.1 **Vedlikehold**

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

3.4.2. **Kommentarer til resultatregnskapet for 2025**

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 5.979.461, - mot et budsjettert overskudd på kr 4.746.800, -
Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

4. Bomiljø Aktiviteter og Dugnad

Styret har søkelys på godt bomiljø og vil forsøke å bidra til felles aktiviteter både sommer og vinter.

5. HMS

Vi har ikke registret skade på ansatte i borettslaget.
Ingen skade på ferdsel i laget.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Styret er opptatt av at ansatte skal ha godt arbeidsmiljø og legger forholdene til rette for det.

9. Likestilling

Styret og ansatte i borettslaget består av 5 menn og 4 kvinner. Styret mener å ha en jevn fordeling mellom menn og kvinner

10. Forurensning av det ytre miljø

Laget kan ikke anses å forurense det ytre miljø og har lagt til rette for kildesortering ved plassering av containere for papir, plast og glass/metall, rundt om i laget.

Styret takker beboerne for godt samarbeide i 2025..

Fyllingsdalen, 20. mars 2026

Øyvind Stikholmen	Frode Sæterdal	Dani Hellem	Vigdis Aslagsen
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vestre Sælemyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: CNQ64-L3CCZ-QXXYO-MSCYK-FG2UQ-C192M

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CNQ64-L3CCZ-QXXYO-MSCYK-FG2UQ-C192M

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-23 20:35:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CNQ64-L3CCZ-QXXYO-MSCYK-FG2UQ-C192M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Vestre Sælemyr Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 775 018	24 222 408	24 742 200	25 852 200
Andre inntekter	3	464 094	2 233 609	329 000	329 000
Sum inntekter		**25 239 112**	**26 456 017**	**25 071 200**	**26 181 200**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 753 631	1 609 712	1 622 000	1 622 000
Dugnad		48 960	24 030	120 000	120 000
Styrehonorar	5	512 620	498 180	476 500	494 570
Andre honorarer	6	12 100	12 100	8 500	12 100
Arbeidsgiveravgift		335 878	308 279	309 500	336 100
Avskrivninger	7	189 408	325 485	178 600	188 500
Felles strøm og varme		2 724 876	2 665 379	3 000 000	3 000 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 978 628	5 464 417	6 200 000	6 600 000
Andre driftskostnader	8	2 867 917	2 841 607	3 162 000	3 501 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	237 726	114 046	183 000	619 480
Vedlikehold	10	1 675 963	1 456 992	2 275 000	2 110 000
Rehabilitering	11	1 180 579	0	0	2
Forretningsførsel		472 636	439 370	498 000	520 500
Revisjonshonorar		35 500	45 750	36 000	36 875
Andre konsulenthonorarer		4 688	547 208	400 000	400 000
Kontingent		120 670	111 859	111 300	137 750
Forsikring		999 453	869 754	978 000	1 100 000
Sum driftskostnader		**19 151 232**	**17 334 167**	**19 558 400**	**20 798 876**
Driftsresultat		**6 087 880**	**9 121 850**	**5 512 800**	**5 382 324**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		636 504	545 904	0	0
Andre renteinntekter		0	27	0	0
Andre finansinntekter		1 311	1 234	0	0
Sum finansinntekter		**637 815**	**547 165**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		746 209	970 295	766 000	500 000
Andre rentekostnader		25	0	0	0
Sum finanskostnader		**746 234**	**970 295**	**766 000**	**500 000**
Resultat av finansposter		**-108 418**	**-423 130**	**-766 000**	**-500 000**
Resultat		**5 979 461**	**8 698 720**	**4 746 800**	**4 882 324**
Til/fra annen EK		5 979 461	8 698 720	0	0
Sum disponeringer		5 979 461	8 698 720	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	51 812 053	51 812 053
Tomt	12, 13	1 168 412	1 168 412
Andre driftsmidler	7	739 206	851 045
Sum varige driftsmidler		**53 719 671**	**53 831 510**
Sum anleggsmidler		**53 719 671**	**53 831 510**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 690 347	1 478 025
Andre fordringer		394 683	252 408
Sum fordringer		**2 085 030**	**1 730 433**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		16 281 193	13 932 397
Skattetrekk		68 847	69 967
Sum bankinnsk. og kontanter		**16 350 040**	**14 002 364**
Sum omløpsmidler		**18 435 070**	**15 732 797**
SUM EIENDELER		**72 154 741**	**69 564 307**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		36 100	36 100
Innskutt egenkapital		770 186	770 186
Sum innskutt egenkapital		**806 286**	**806 286**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 980 291	44 000 830
Sum opptjent egenkapital		**49 980 291**	**44 000 830**
SUM EGENKAPITAL		**50 786 577**	**44 807 116**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	10 228 375	13 925 186
Borettsinnskudd	13	8 251 700	8 251 700
Sum langsiktig gjeld		**18 480 075**	**22 176 886**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		291 238	221 006
Leverandørgjeld		1 429 895	1 183 245
Skyldige off. myndigheter		211 457	207 604
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		704 102	668 823
Påløpne renter		3 021	4 482
Annen kortsiktig gjeld		248 375	295 145
Sum kortsiktig gjeld		**2 888 089**	**2 580 305**
SUM GJELD		**21 368 164**	**24 757 191**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 154 741**	**69 564 307**

Bergen,
Styret for Vestre Sælemyr Borettslag

Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets leder

Dani Hellem
Styremedlem

Vigdis Aslagsen
Styremedlem

Frode Sæterdal
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	22 082 640	21 436 488	22 080 000	22 875 000
3810	Utleie lokaler	347 952	333 792	348 000	358 000
3812	Utleie parkeringsplasser	61 462	30 540	31 400	31 400
3816	TV/Internett	1 685 148	1 823 772	1 685 000	1 990 000
3848	Gangvask	597 816	597 816	597 800	597 800
Sum felleskostnader		**24 775 018**	**24 222 408**	**24 742 200**	**25 852 200**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	310 180	309 210	309 000	309 000
3846	Utleie av felleslokale	39 050	42 250	20 000	20 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	1 600 000	0	0
3885	Andre inntekter	114 864	282 149	0	0
Sum andre inntekter		**464 094**	**2 233 609**	**329 000**	**329 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,42
Lønnsgodtgjørelse til styret:	14 125

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	494 570	476 520	476 500	494 570
5331	Avsetning styrehonorar	18 050	21 660	0	0
Sum styrehonorar		**512 620**	**498 180**	**476 500**	**494 570**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	8 500	8 500	8 500	8 500
5390	Honorar andre utvalg	3 600	3 600	0	3 600
Sum andre honorar		**12 100**	**12 100**	**8 500**	**12 100**

Note 7 - Andre eiendeler

	Ford Ranger Pickup RapCab	Feiemaskin Kärcher	Salt- og grusspreder	Plog
Anskaffelseskost pr.01.01	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2009	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Redskapsbærer Eggholm 2200	Veibom	Alladins hule	Container til salt/sand
Anskaffelseskost pr.01.01	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Sjørøverskute	Hobart FX-10A Oppvaskmaskin	Bom, Autogate 2,5 m	Ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2014	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Nytt lekeområde	Lekeapparater	Kostebil	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Egholm 220 Svingbar kost	Prosjektor, TV mm	Sofaer og stol	Toshiba varmepumpe D8-35
Anskaffelseskost pr.01.01	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	2 og 3 seter sofa	Plissegardiner	Diverse møbler	Eliet Super Prof on Road
Anskaffelseskost pr.01.01	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Tilhenger Gaupen	Lekesentral	Grillprinsen 700S + bord	ZapCharger PRO
Anskaffelseskost pr.01.01	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 341	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Porttelefonanlegg	Sittegressklipper	Ladesøyle m 2 ladestasjoner	Brøyteskjærer til Egholm redskapsbærer
Anskaffelseskost pr.01.01	1 249 125	204 048	58 250	0
Årets tilgang	0	0	0	77 569
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 249 125	204 048	58 250	77 569
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 912	40 809	11 650	10 694
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	666 200	139 432	33 459	10 694
Bokført verdi pr.31.12	582 925	64 615	24 791	66 874
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	2	3	7

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	10 529	5 071	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	6 594	7 515	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	2 687	2 139	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 484	5 625	5 400	5 400
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	56 434	41 747	38 600	38 600
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	15 919	0	0	0
6300	Møtekostnader	0	10 175	20 000	20 000
6326	Snømåking og salting	29 795	20 964	35 000	35 000
6335	Containerleie/ -tømming	800	0	50 000	50 000
6336	HMS	0	0	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	47	351	10 000	10 000
6346	Radon	40 863	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	533 107	517 845	526 000	550 000
6362	Maskiner og utstyr	5 000	0	80 000	80 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	8 481	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 786	3 147	0	0
6370	Garasjer	13 000	6 500	250 000	250 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	20 096	8 050	0	0
6375	TV/Internett	1 724 617	1 767 961	1 685 000	1 990 000
6377	Vakthold	39 174	39 174	39 000	39 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	25 000	25 000
6391	Diverse serviceavtaler	15 425	22 300	60 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	22 293	0	44 000	44 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	31 778	32 201	0	0
6630	Egenandel ved skade	32 135	40 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	0	109 345	0	0
6800	Kontorkostnader	16 257	22 718	40 000	40 000
6845	Kopiering	8 994	0	0	10 000
6860	Kursutgifter	30 250	22 650	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	5 884	5 371	9 000	9 000
6940	Porto	2 350	2 323	1 000	1 000
7000	Drivstoff	29 971	33 028	39 000	39 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	113 628	46 255	30 000	30 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil (utgår)	0	15 404	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	1 400	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	9 285	8 466	10 000	10 000
7740	Øreavrunding	0	-7	0	0
7770	Bankgebyr	471	391	0	0
7779	Andre gebyr	21 969	2 115	0	0
7782	Kostnader bomiljø	13 181	32 900	50 000	50 000
7790	Andre kostnader	7 115	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 867 917**	**2 841 607**	**3 162 000**	**3 501 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	17 484	13 048	20 000	20 000
6502	Brannvernutstyr	98 586	0	10 000	400 000
6503	Annet driftsmateriell	13 745	21 546	30 000	30 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 671	3 693	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	28 194	6 782	28 000	28 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	5 940	0	0	6 480
6540	Inventar	9 230	26 799	0	20 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	8 250	8 784	25 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	54 627	25 383	40 000	50 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	8 011	0	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**237 726**	**114 046**	**183 000**	**619 480**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	22 148	0	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	334 947	772 772	750 000	500 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	262 935	444 826	200 000	300 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	64 261	28 377	150 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	8 369	2 273	200 000	200 000
6608	Vedlikehold garasjer	623 847	40 126	550 000	700 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	185 809	0	75 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	41 507	21 311	50 000	50 000
6615	Vedlikehold låssystemer	42 972	43 049	0	40 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	89 168	104 259	250 000	100 000
Sum vedlikehold		**1 675 963**	**1 456 992**	**2 275 000**	**2 110 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
9021	Arkitekthonorar	429 289	0	0	0
9031	Prosjekt og byggeledelse	0	0	0	1
9035	Honorar byggteknisk etc.	418 878	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	489 850	0	0	0
9290	Totalentreprise	0	0	0	1
9920	Tilskudd	-157 438	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**1 180 579**	**0**	**0**	**2**

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	51 812 054	1 168 412
Anskaffelseskost pr.31.12	51 812 054	1 168 412
Bokført verdi pr.31.12	51 812 054	1 168 412
Anskaffelsesår	1972	1972

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	18 480 075	22 176 886
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	52 980 465	52 980 465

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,39%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2013	50 776 655	
Nedbetalt tidligere	36 851 469	
Nedbetalt i år	3 696 811	
Lånesaldo 31.12		10 228 375
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2028		
Sum langsiktig gjeld		**10 228 375**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437197317	65	29 262	1 902 030
	14	28 766	402 724
	130	28 461	3 699 930
	10	28 210	282 100
	98	27 927	2 736 846
	44	27 378	1 204 632

Note 15 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**13 152 492**	**7 618 127**
Periodens resultat	5 979 461	8 698 720
Årets avskrivninger	189 408	325 485
Årets investeringer	-77 569	0
Avdrag lån	-3 696 811	-3 489 841
Endring i disponible midler	**2 394 490**	**5 534 364**
Disponible midler 31.12.	**15 546 981**	**13 152 492**

Dokumentet er elektronisk signert

12-490 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Aslagsen, Vigdis	**2026-03-20**	**Hellem, Dani Andre**	**2026-03-20**
Identification		Identification	
Aslagsen, Vigdis		Hellem, Dani Andre	
Name	Date	Name	Date
Stikholmen, Øyvind Sveri	**2026-03-19**	**Sæterdal, Frode**	**2026-03-20**
Identification		Identification	
Stikholmen, Øyvind Sveri		Sæterdal, Frode	

Signicat

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

3. Årsregnskap for 2025

Resultatet for Vestre Sælemyr borettslag for 2025 ble pålydende kr 5.979.461, -

Se vedlagte årsregnskap med noter for detaljer.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets forslag til vedtak

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital»

4. Vederlag til styremedlemmer for foregående periode

Styret har et hektisk og krevende år bak seg, slik det kommer frem i Årsrapport. Styret har jobbet med fase 1, forprosjektet til fasaderehabilitering og hatt møter med JM Norge om boligutvikling på tomten vår.

Styrets godtgjørelse for perioden 2025 til 2026, skal være kr 1420 / andel etter KPI justering, og følger slik gjennomsnittet i borettslag av tilsvarende størrelse.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2025-2026 blir

kr 512.620, -

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Styreleder bruker sin private mobiltelefon i vervet.

Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 4.800, - i året.

Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteèns innstilling til generalforsamlingen 2026 i Vestre Sælemyr Borettslag

2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges inn i styret i kommende periode.

Valgkomiteèns innstilling:

Styremedlem for 2 år	Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år	Roger Broderstad
Varamedlem for 1 år	Lisbeth Helland
Varamedlem for 1 år	Vegard Vidnes

Etter dette forslaget vil styret ha denne sammenheng og funksjonstid:

Funksjon	Navn	På valg
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2027
Styremedlem	Frode Sæterdal	2028
Styremedlem	Roger Broderstad	2028
Styremedlem	Vigdis Aslagsen	2027
Varamedlem	Lisbeth Helland	2027
Varamedlem	Vegard Vidnes	2027

Valgkomiteèn i perioden:

Vivian Torsvik – leder Vivian Pahr Torsvik

Linda Loen – medlem Linda Loen

Stig Førde – medlem Stig Førde

Jan Gunnar Rolland Olsen – medlem Jan G. R. Olsen

Valg av representanter til valgkomite.

Styrets forslag til generalforsamlingen:

Vivian Torsvik – Er i vervet

Linda Loen – Er i vervet

Stig Førde – Er i vervet

Jan Gunnar Rolland Olsen – Er i vervet

Valg av representanter til miljøutvalg.

Styret ber om forslag til kandidater for miljøutvalg.

Miljøutvalget består nå av:

Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen, Tor-Arne Torsvik

Valg av representanter til uteutvalget.

Sammensetningen i utvalget velges annethvert år av generalforsamlingen, og skal bestå av 3 andelshavere jf. protokoll etter GF 2024

Styret ber om forslag til kandidater for uteutvalget.

Uteutvalget består nå av:

Isah Didar, Per Wangensten, Linda Rio-Standal

7. Innkomne saker

1. Forslag fra Haldor Halvorsen. Andel 179.

Det har tidligere vært sagt på beboermøte at dette måtte være opp til den enkelte beboer, men jeg mener at innglassing må regnes til fasaden og da er prinsippet at utformingen skal være lik for samme type bebyggelse.

En felles løsning gir et enhetlig utseende av fasadene, er enklere å administrere for en utbygger og er økonomisk fordelaktig for beboerne.

Det har tidligere vært opplyst at våre lokale myndigheter er skeptiske til fasadeendringer. Det viktige må være at løsningene er like, gir en enhetlig fasade, materialbruk som er tilnærmet vedlikeholdsfri og hindrer brannspredning.

Ved rehabilitering i Fyllingsdalen har innglassing vært gjennomført blant annet ved borettslagene Minken, Nebbestølen, Sælemyr og Lynghaug.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Som del av rehabiliteringen monters det innglassing av eksisterende balkonger på stuesiden på samtlige leiligheter og belastes felleskostnadene

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har organisert workshops og spørreundersøkelse i borettslaget for å kartlegge andelseiernes ønsker i forprosjektet til fasaderehabiliteringen. Resultat etter spørreundersøkelse viser at 33.3% er for en innglassing mens 59.5% er imot. De resterende 7.2% er usikker.

På bakgrunn av resultatet ser man at et flertall av andelseierne ikke ønsker innglassing. Styret har derfor i dialogmøter med byantikvaren og Plan og bygningsetaten undersøkt mulighetene for en individuell innglassing slik at de som ønsker en innglasing kan bestille og betale dette selv.

Styret innhenter nå pris på rehabilitering og vil sette opp et langtidsbudsjett som viser den planlagte utviklingen av felleskostnader og fellesgjeld på forslagene som blir presentert.

Andelseierne vil da få et godt grunnlag til å ta sin beslutning i en ekstraordinær generalforsamling til blant annet innglassing av balkong.

Styret anbefaler ikke et vedtak som uten kostnadsramme avgjør at alle balkonger skal innglasses i en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers sak avvises i sin helhet grunnet manglende kostnadsramme.

2. *Forslag fra Sven-Atle Lygren. Andel 348.*

Generalforsamlingen Vestre Sælemyr Borettslag har gitt Uteutvalget i oppdrag å identifisere og foreslå for styret tiltak som kan forbedre og utvikle lagets uteområder, jf. mandat i protokoll fra ordinær generalforsamling 2024.

Uteutvalget ble møtt med stor entusiasme og respons når de ønsket innspill, og mottok svært mange gode innspill fra andelshaverne.

Samtlige av disse (ca 60) er listet opp jf. vedlegg 1 i den gode og grundige rapporten som styret fikk overlevert 8.5.2024.

Basert på innspill pekes det på 2 større tiltak og 10 mindre konkrete tiltak, som enkelt kunne vært iverksatt allerede i løpet av 2024.
De mindre tiltakene burde fortrinnsvis vært gjennomført av våre 2 fulltidsansatte, og innenfor allerede avsatte midler på drifts-og lønnsbudsjett. Innleie av eksterne håndverkere er kostbart og bør bare benyttes dersom det er helt nødvendig.

Jeg må dessverre konstatere at lite har skjedd i løpet av de snart 2 år siden styret fikk rapporten i hende og ønsker derfor at styret redegjør for manglende fremdrift, i årsrapporten for 2025.

I tillegg ber jeg Generalforsamlingen i VSB 23.04.26 om å henstille til styret om å iverksette og instruere de ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, i Uteutvalgsrapporten, tillegg til daglige oppgaver.

Forslagstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret instruere våre ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, slik som beskrevet i Uteutvalgs rapport av 08.05.2024, i løpet av 2026. Styret bes også om å foreta grundig vurdering av Stort tiltak 1-blomsterbed ved inngangsparti og Stort tiltak 2-Avfallshåndtering.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har vurdert uteutvalgets innspill og utrettet en del av dem bl.a rettet av en del av plenene, plantet busker og rensket ut større trær og røtter fra bedene utenfor inngangspartiene.

Konkret tiltak 1 – kantstein er et tiltak som må rettes opp etter fasaderehabilitering.

Konkret tiltak 2 – Lekeplasser kostes jevnlig. Vi er klar over at lekeplasser er slitt og innhenter pris på fornyelse i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 7 – Lys på lekeplass innhentes pris på i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 8 – Vedlikehold og stell av grøntområder. Våre plener, hekker og grøntområder får stell hele sesongen og fremstår etter styrets vurdering som bra.

Flere av tiltakene utføres jevnlig av vaktmester.

Styret vil bemerke at deler av tiltakene i rapport fra uteutvalgets rapport av 08.05.2024 er omfattende og kostnadsdrivende, og at uteutvalgets oppgave er å avdekke tiltak mens det er styrets oppgave å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak basert på uteutvalgets mandat gitt av generalforsamlingen.

Utdrag av forslaget fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal behandlet på generalforsamling 2024:

- *Tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad.*
  Og: Uteutvalget vil ikke ha noen myndighet i laget, men vil altså kunne bidra med å fremme forslag til tiltak for styret. Det er styret sitt ansvar å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag avvises da de konkrete tiltak 1,2,7 og 8 er alle berørt av en fasaderehabilitering og - oppgaven å vurdere hvilke tiltak som skal gjennomføres er gitt til styret jf. vedtak i generalforsamling 2024.

3. Forslag til vedtekts endring.

Forslag fra Kjersti M. Eikeland. Andel 007.

Forslag til endring i "Husordensreglement" punkt 2.
Som det står:
Det er kun tillatt å bore/hamre på yrkesdager mellom kl 07-20.
På lørdager mellom kl 08-17.
Søndager tillates ingen boring/hamring.
Vaskemaskin skal ikke kjøres om natten.

Med dette foreslås endring av tidspunkt for boring:
Hverdager mellom kl 08-19
Lørdager mellom kl 09-16

Grunn: Mur/betong bærer lyden godt, meget godt, uutholdelig godt.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Vedtektsendring.

Endring av vedtektenes pkt. 12-2

(2) Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:

Hverdager fra kl 08.00 til kl 19.00

LØRDAG fra kl 09.00 til kl 16.00

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.

Styrets kommentar til forslaget:

I forkant av en rehabilitering vil det være meget uheldig å innskrenke tidspunktene der det er tillatt å arbeide. Et slikt vedtak vil potensielt fordyre og forlenge rehabiliteringen. Styret anbefaler at forslaget tas opp igjen etter en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene til borettslaget beholdes uendret.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: Møtelokalet i Torgny Segerstedts vei 184

Dato: 23. april 2026 Kl 18.00 – 20.00

Møtet ble åpnet av:	Øyvind Stikholmen
Til stede fra styret:	Øyvind Stikholmen
	Frode Sæterdal
	Dani Hellem
	Vigdis Aslagsen
	Lisbeth Helland
	Maj Johannessen
Til stede fra BOB:	Mathias Johannessen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Øyvind Stikholmen

Vedtak: Øyvind Stikholmen ble valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Frode Sæterdal

Vedtak: Frode Sæterdal ble valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Stig Førde og Linda Loen

Vedtak: Stig Førde og Linda Loen ble valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Joachim Ohnstad, Haldor Halvorsen og Frode Sæterdal

Vedtak: Joachim Ohnstad, Haldor Halvorsen og Frode Sæterdal ble valgt

g) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	84
+ Antall fullmakter:	10
= Antall stemmeberettigede:	94

2. Rapport fra styret

Årsrapport fra styret for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag:
Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2025-2026 blir kr 512 620,-

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:
Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 4.800, - i året.
Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

Vedtak: Enstemmig godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg av styre:

Styremedlem for 2 år	Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år	Roger Broderstad
Varamedlem for 1 år	Lisbeth Helland
Varamedlem for 1 år	Vegard Vidnes

Valg:

Styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:	Frode Sæterdal
Vedtak:	Frode Sæterdal valgt ved akklamasjon

Styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:	Roger Broderstad	38 stemmer
Benkeforslag:	Dani Hellem	53 stemmer
Vedtak:	Dani Hellem ble valgt	

Varamedlem for 1 år:

Valgkomiteens innstilling:	Lisbeth Helland
Vedtak:	Lisbeth Helland valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år:

Valgkomiteens innstilling:	Vegard Vidnes	52 stemmer
Benkeforslag:	Adrian Storhaug	36 stemmer
Vedtak:	Vegard Vidnes ble valgt	

Etter dette vedtaket, vil styret ha denne sammensetning og funksjonstid:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2025-2027
Nestleder	Frode Sæterdal	2026-2028
Styremedlem	Dani Hellem	2026-2028
Styremedlem	Vigdis Aslagsen	2025-2027
Varamedlem	Lisbeth Helland	2026-2027
Varamedlem	Vegard Vidnes	2026-2027

Valg av valgkomité:

Styrets forslag:

Vivian Torsvik (er i vervet) - Trekker seg
Linda Loen (er i vervet) - Trekker seg
Stig Førde ((er i vervet) - Trekker seg
Jan Gunnar Rolland Olsen (er i vervet) - Trekker seg

Benkeforslag:

Páll Snorrason - Valgt ved akklamasjon
Eva Spord - Valgt ved akklamasjon
Joachim Ohnstad - Valgt ved akklamasjon
Ronny Haldorsen - Valgt ved akklamasjon

Representanter til miljøutvalg:

Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen, Tor-Arne Torsvik

Styret oppfordrer beboere i laget til å kontakte miljøutvalget hvis de har forslag til aktiviteter eller har lyst til å bidra på annet vis.

Representanter til uteutvalget:

Eisa Didar, Eva Spord, Páll Snorrason

7. Innkomne saker

1. ***Forslag fra Haldor Halvorsen. Andel 179.***

Det har tidligere vært sagt på beboermøte at dette måtte være opp til den enkelte beboer, men jeg mener at innglassing må regnes til fasaden og da er prinsippet at utformingen skal være lik for samme type bebyggelse.

En felles løsning gir et enhetlig utseende av fasadene, er enklere å administrere for en utbygger og er økonomisk fordelaktig for beboerne.

Det har tidligere vært opplyst at våre lokale myndigheter er skeptiske til fasadeendringer. Det viktige må være at løsningene er like, gir en enhetlig fasade, materialbruk som er tilnærmet vedlikeholdsfri og hindrer brannspredning.

Ved rehabilitering i Fyllingsdalen har innglassing vært gjennomført blant annet ved borettslagene Minken, Nebbestølen, Sælemyr og Lynghaug.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Som del av rehabiliteringen monters det innglassing av eksisterende balkonger på stuesiden på samtlige leiligheter og belastes felleskostnadene

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har organisert workshops og spørreundersøkelse i borettslaget for å kartlegge andelseiernes ønsker i forprosjektet til fasaderehabiliteringen. Resultat etter spørreundersøkelse viser at 33.3% er for en innglassing mens 59.5% er imot. De resterende 7.2% er usikker.

På bakgrunn av resultatet ser man at et flertall av andelseierne ikke ønsker innglassing. Styret har derfor i dialogmøter med byantikvaren og Plan og bygningsetaten undersøkt mulighetene for en individuell innglassing slik at de som ønsker en innglasing kan bestille og betale dette selv.

Styret innhenter nå pris på rehabilitering og vil sette opp et langtidsbudsjett som viser den planlagte utviklingen av felleskostnader og fellesgjeld på forslagene som blir presentert.

Andelseierne vil da få et godt grunnlag til å ta sin beslutning i en ekstraordinær generalforsamling til blant annet innglassing av balkong.

Styret anbefaler ikke et vedtak som uten kostnadsramme avgjør at alle balkonger skal innglasses i en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers sak avvises i sin helhet grunnet manglende kostnadsramme.

Vedtak: *Forslagsstillers sak avvises i sin helhet grunnet manglende kostnadsramme.*

2. ***Forslag fra Sven-Atle Lygren. Andel 348.***

Generalforsamlingen Vestre Sælemyr Borettslag har gitt Uteutvalget i oppdrag å identifisere og foreslå for styret tiltak som kan forbedre og utvikle lagets uteområder, jf. mandat i protokoll fra ordinær generalforsamling 2024.
Uteutvalget ble møtt med stor entusiasme og respons når de ønsket innspill, og mottok svært mange gode innspill fra andelshaverne.
Samtlige av disse (ca 60) er listet opp jf. vedlegg 1 i den gode og grundige rapporten som styret fikk overlevert 8.5.2024.
Basert på innspill pekes det på 2 større tiltak og 10 mindre konkrete tiltak, som enkelt kunne vært iverksatt allerede i løpet av 2024.
De mindre tiltakene burde fortrinnsvis vært gjennomført av våre 2 fulltidsansatte, og innenfor allerede avsatte midler på drifts-og lønnsbudsjett.
Innleie av eksterne håndverkere er kostbart og bør bare benyttes dersom det er helt nødvendig.
Jeg må dessverre konstatere at lite har skjedd i løpet av de snart 2 år siden styret fikk rapporten i hende og ønsker derfor at styret redegjør for manglende fremdrift, i årsrapporten for 2025.
I tillegg ber jeg Generalforsamlingen i VSB 23.04.26 om å henstille til styret om

å iverksette og instruere de ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, i Uteutvalgsrapporten, tillegg til daglige oppgaver.

Forslagstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret instruere våre ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, slik som beskrevet i Uteutvalgs rapport av 08.05.2024, i løpet av 2026. Styret bes også om å foreta grundig vurdering av Stort tiltak 1-blomsterbed ved inngangsparti og Stort tiltak 2-Avfallshåndtering.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har vurdert uteutvalgets innspill og utrettet en del av dem bl.a rettet av en del av plenene, plantet busker og rensket ut større trær og røtter fra bedene utenfor inngangspartiene.

Konkret tiltak 1 – kantstein er et tiltak som må rettes opp etter fasaderehabilitering.

Konkret tiltak 2 – Lekeplasser kostes jevnlig. Vi er klar over at lekeplasser er slitt og innhenter pris på fornyelse i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 7 – Lys på lekeplass innhentes pris på i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 8 – Vedlikehold og stell av grøntområder. Våre plener, hekker og grøntområder får stell hele sesongen og fremstår etter styrets vurdering som bra.

Flere av tiltakene utføres jevnlig av vaktmester.

Styret vil bemerke at deler av tiltakene i rapport fra uteutvalgets rapport av 08.05.2024 er omfattende og kostnadsdrivende, og at uteutvalgets oppgave er å avdekke tiltak mens det er styrets oppgave å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak basert på uteutvalgets mandat gitt av generalforsamlingen.

Utdrag av forslaget fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal behandlet på generalforsamling 2024:

- *Tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad*
  Og: Uteutvalget vil ikke ha noen myndighet i laget, men vil altså kunne bidra med å fremme forslag til tiltak for styret. Det er styret sitt ansvar å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag avvises da de konkrete tiltak 1,2,7 og 8 er alle berørt av en fasaderehabilitering og - oppgaven å vurdere hvilke tiltak som skal gjennomføres er gitt til styret jf. vedtak i generalforsamling 2024.

Vedtak: *Forslagsstillers forslag avvises da de konkrete tiltak 1,2,7 og 8 er alle berørt av en fasaderehabilitering og - oppgaven å vurdere hvilke tiltak som skal gjennomføres er gitt til styret jf. vedtak i generalforsamling 2024.*

3. ***Forslag til vedtekts endring.***

Forslag fra Kjersti M. Eikeland. Andel 007.

Forslag til endring i "Husordensreglement" punkt 2.
Som det står:
Det er kun tillatt å bore/hamre på yrkesdager mellom kl 07-20.
På lørdager mellom kl 08-17.
Søndager tillates ingen boring/hamring.
Vaskemaskin skal ikke kjøres om natten.

Med dette foreslås endring av tidspunkt for boring:
Hverdager mellom kl 08-19
Lørdager mellom kl 09-16

Grunn: Mur/betong bærer lyden godt, meget godt, uutholdelig godt.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Vedtektsendring.

Endring av vedtektenes pkt. 12-2

(2) Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:

Hverdager fra kl 08.00 til kl 19.00

LØRDAG fra kl 09.00 til kl 16.00

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.

Styrets kommentar til forslaget:

I forkant av en rehabilitering vil det være meget uheldig å innskrenke tidspunktene der det er tillatt å arbeide. Et slikt vedtak vil potensielt fordyre og forlenge rehabiliteringen. Styret anbefaler at forslaget tas opp igjen etter en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene til borettslaget beholdes uendret.

Vedtak: *Vedtektene til borettslaget beholdes uendret.*

Underskrifter:

Møteleder

Øyvind Stikholmen

Øyvind Stikholmen

Referent

Frode Sæterdal

Frode Sæterdal

Protokollunderskriver

Stig Førde

Stig Førde

Protokollunderskriver

Linda Loen.

Linda Loen

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.

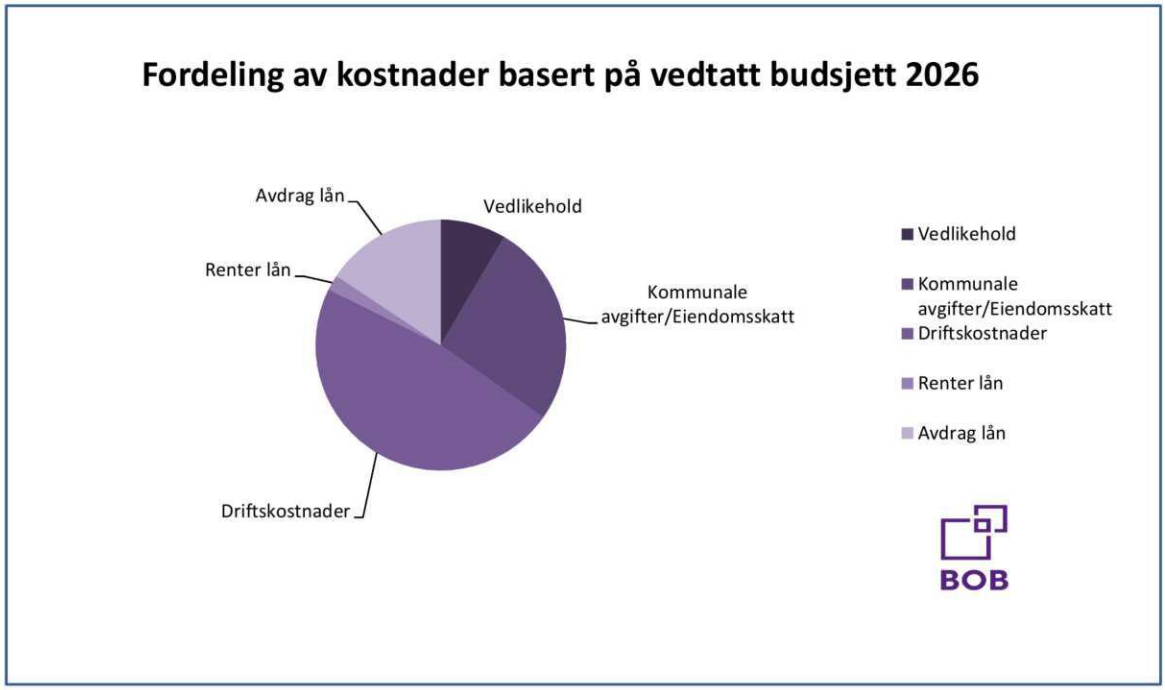
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes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

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

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

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



BOB BBL
desember 2025

Drageseth, Johanne
Hjalmar Brantings Vei 35, 5143 FYLLINGSDALEN

Vår ref.: 0490-1-278
Dato: 17.08.2026

Deres henvendelse av 17.08.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 278 i Vestre Sælemyr Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Vestre Sælemyr Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952948768
Seksjons-/andelsnr.:	278
Seksjons-/andelseier:	Drageseth, Johanne Solheim, Ole Andreas
Adresse:	Hjalmar Brantings Vei 35, 5143 FYLLINGSDALEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP5530586

Fellesutgifter:

Renhold	138,00	Månedlig
Tv og Internett	459,00	Månedlig
Felleskostnader	5 306,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	5 903,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	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. 17.08.2026: 23 055,18

Total fellesgjeld for Vestre Sælemyr Borettslag pr. 17.08.2026: 8 285 523,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets e-post:	styret@vsbrl.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	28 461
Andel formue pr 31.12.2025	45 194

Bygning/eiendom

Byggeår	1973
Gårds-/bruksnr:	22/4

Særskilte opplysninger

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Planlegger fasaderehabilitering. Generalforsamlingen vedtok 15.01.25 å gi styret fullmakt til å inngå avtale med BOB og å igangsette forprosjekt til rehabilitering.

Borettslaget har 325 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet hvor alle andeler kan søke. Brl har flere gjesteparkeringsplasser. Fellesladere ute og mulighet for lader på garasjeplass. Nye andelseiere må kontakte styret for tilgang til Unum parkeringsregistrering.

Hundehold må godkjennes av borettslagets styre.

Elektrisk oppvarming. Varmtvann inkl. i felleskostnader.

Hjalmar Brantingsv. f.o.m. 31 t.o.m. 127. Ujevne tall. Torgny Segerstedtsv. f.o.m. 172 t.o.m. 190. Rekketall.

Informasjon om tomt og utvidelse av borettslag ligger på vår hjemmeside. vsbrl.no

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

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

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

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

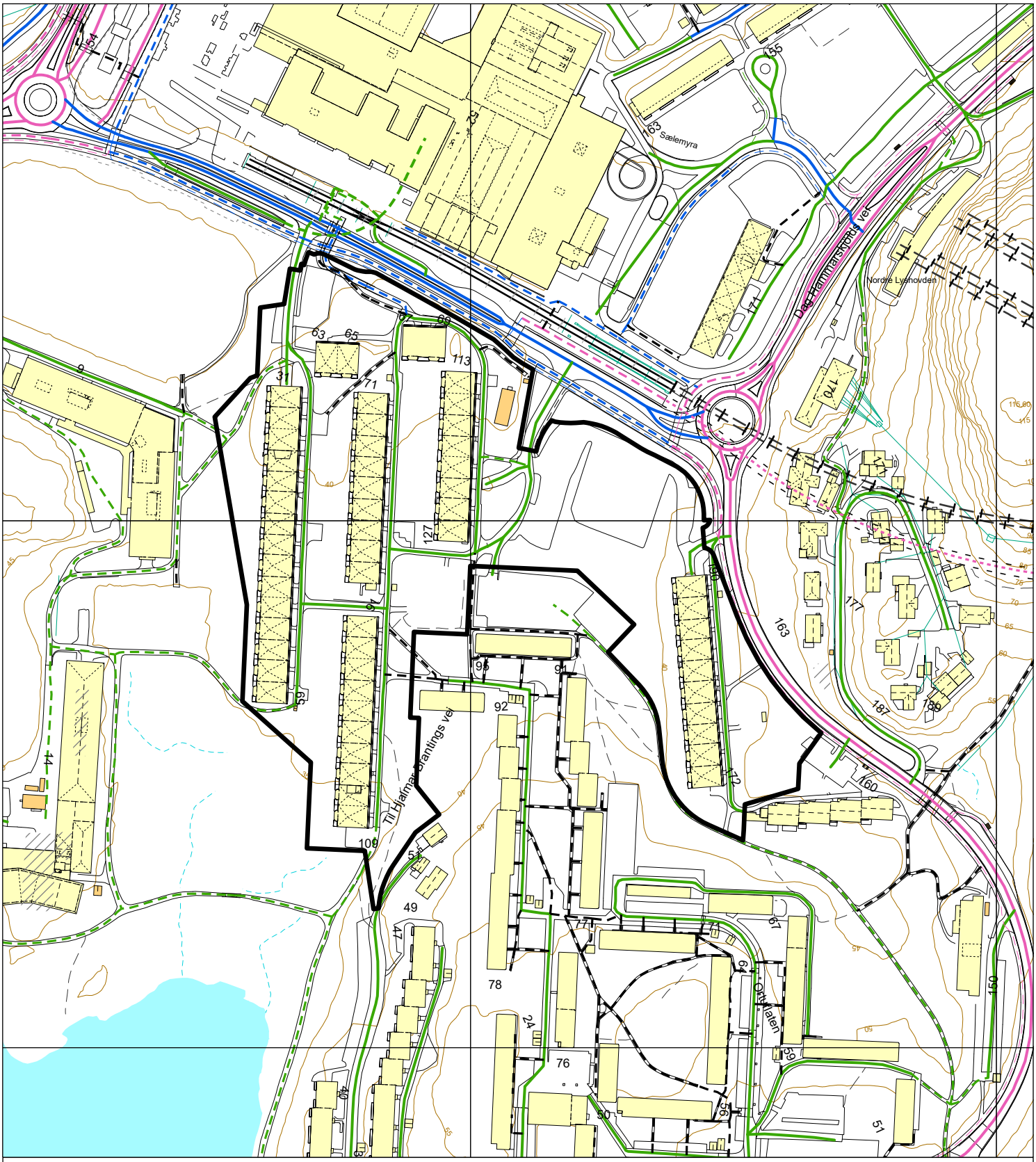
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 35 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/4/0/0
Utlistet 17. august 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	1	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 17. august 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

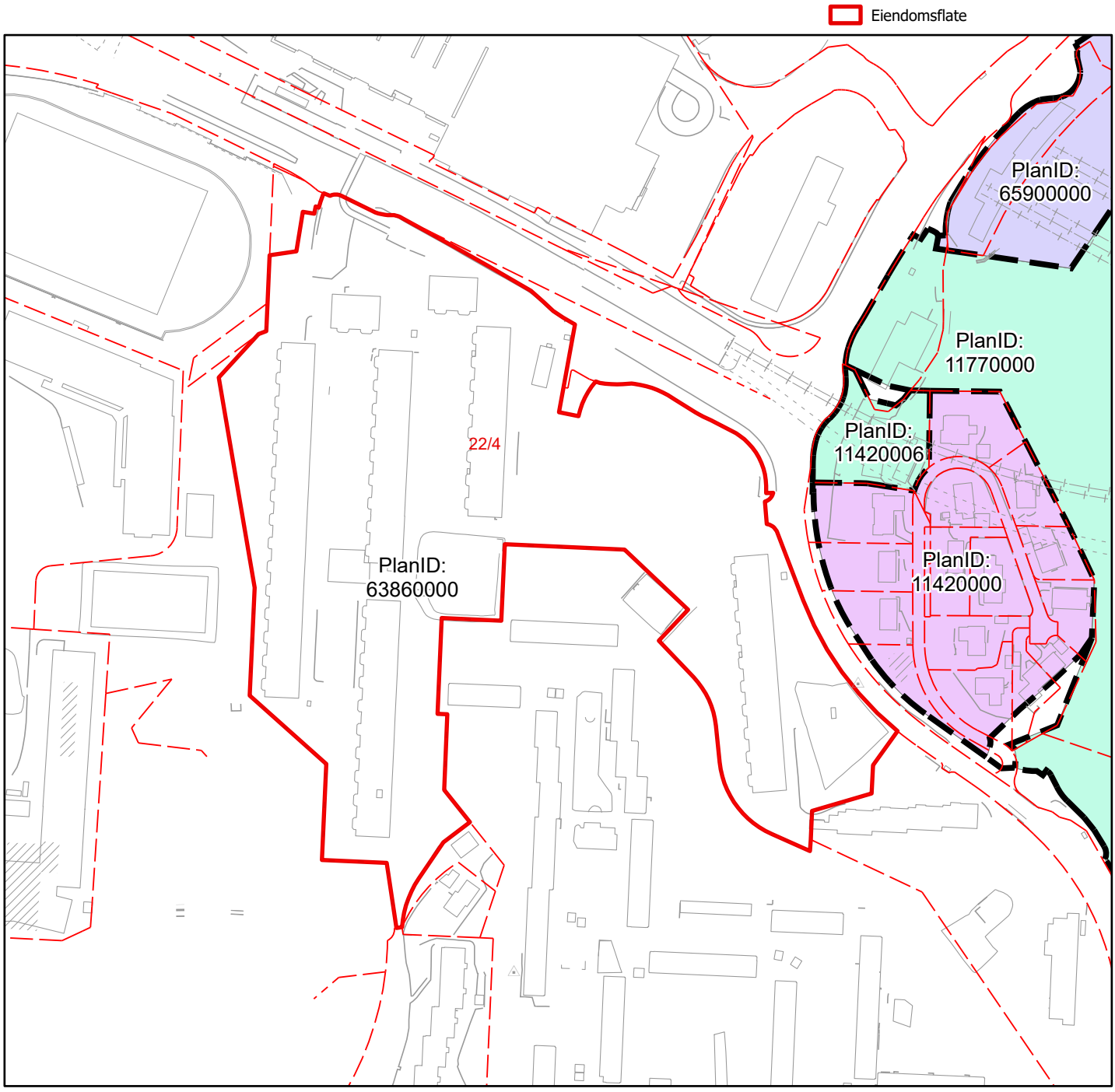
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Hjalmar Brantings vei 35 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

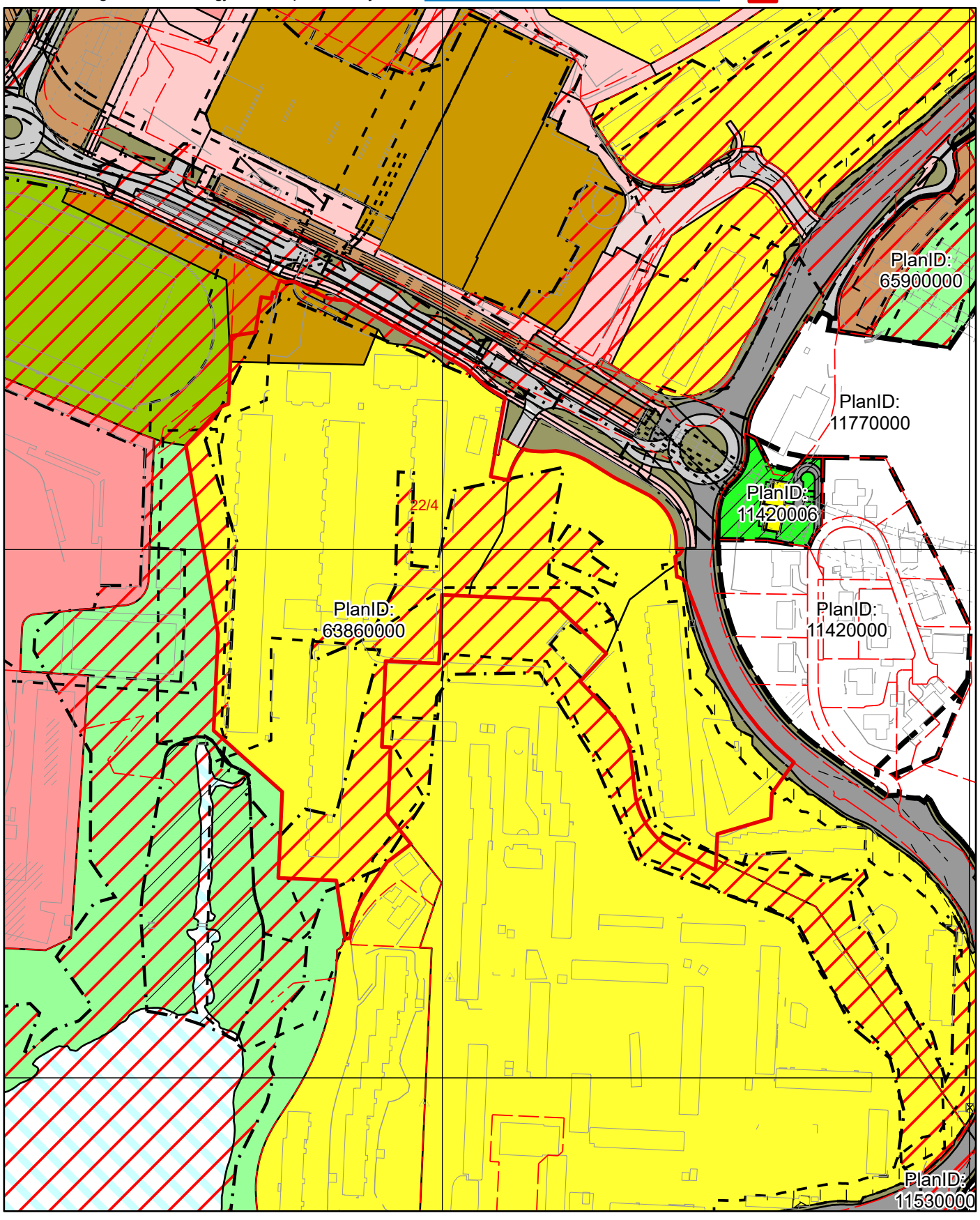
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Hjalmar Brantings vei 35 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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

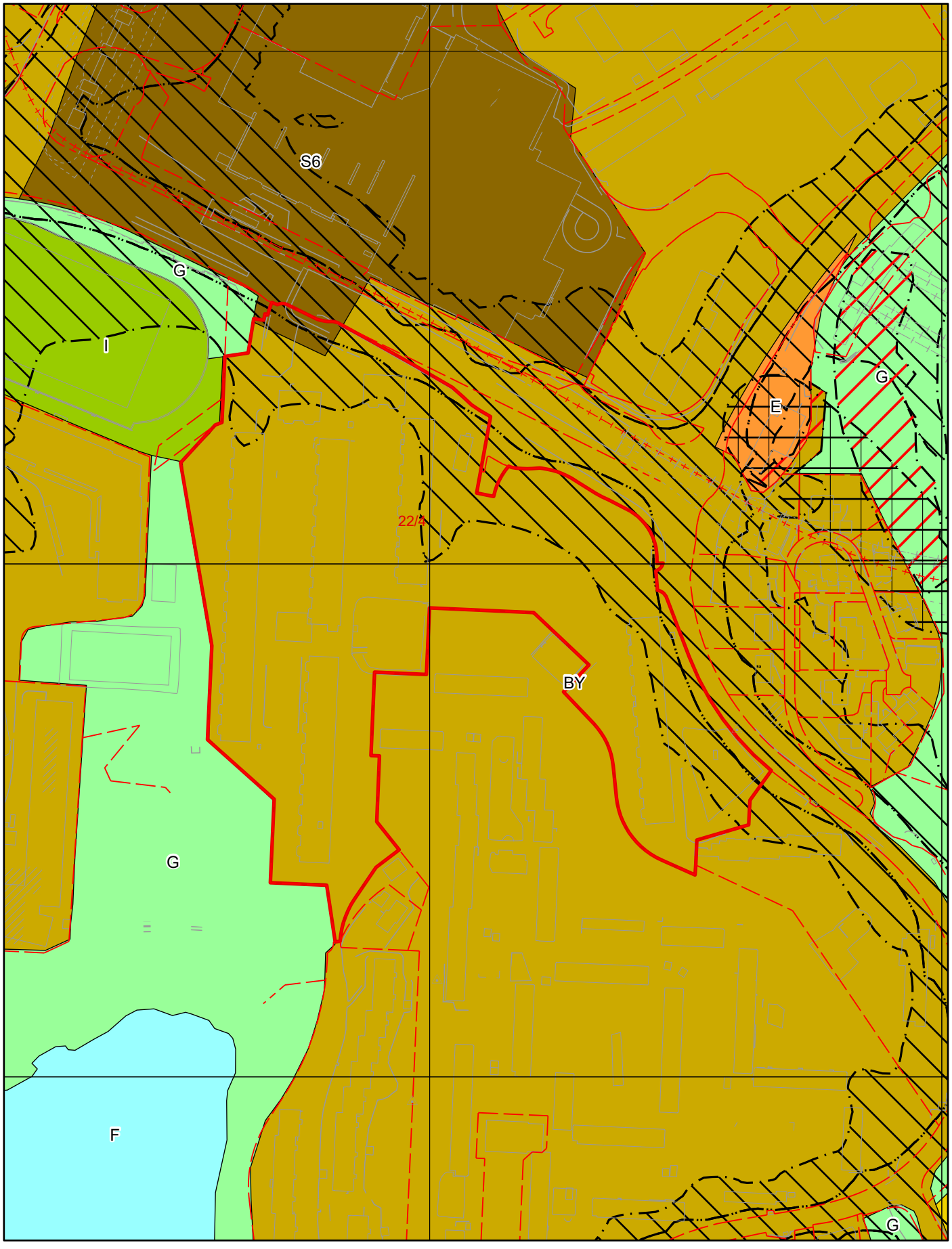
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 35 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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

VESTRE SÆLEMYR BRL
TORGNY SEGERSTEDTSV.180
5033 FYLLINGSDALEN

Arkiv 5210
Deres söknad av 20.03.95 Vår ref. Snr 957150 Bergen, 30.1.1997
KOP/gt.

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:HJ.BRANTINGSVEI 31-59 Eiendom: 0-0022-0004

Byggherre :VESTRE SÆLEMYR BRL Adr.: TORGNY SEGERSTEDTSV.180

Ansvarsh. :ATTERÅS NILS/HARALD NÆVDAL

Arbeidets art: UTVIDELSE BL.6 Bygningens art: KJÖKKEN/BALKONG

Söknaden om byggetillatelse mottatt: 20.03.95
Byggetillatelse gitt.....: 22.05.95

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes för bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygn.inspektör

Kopi: Ansvarshavende Harald Nævdal og Nils Atterås.

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

enova

Energiattest



Adresse **Hjalmar Brantings vei 35, 5143 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329532**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139732820**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **9 211,6 m²**	Oppvarmet bruksareal **9 211,6 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **186,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **1 673 320 kWh**

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (36)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
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 31	139732820	H0101	0	0	286
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0101	0	0	272
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0101	0	0	279
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0201	0	0	264
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0201	0	0	269
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0201	0	0	257
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0201	0	0	280
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0201	0	0	273
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0201	0	0	287
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0202	0	0	263
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0202	0	0	268
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0202	0	0	256

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0202	0	0	289
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0202	0	0	274
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0202	0	0	281
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0301	0	0	266
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0301	0	0	271
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0301	0	0	259
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0301	0	0	283
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0301	0	0	288
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0301	0	0	275
Hjalmar Brantings vei 39	139732820	H0302	0	0	265
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0302	0	0	276
Hjalmar Brantings vei 37	139732820	H0302	0	0	270
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0302	0	0	258
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0302	0	0	282
Hjalmar Brantings vei 31	139732820	H0302	0	0	290
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0401	0	0	261

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0401	0	0	277
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0401	0	0	285
Hjalmar Brantings vei 35	139732820	H0402	0	0	278
Hjalmar Brantings vei 41	139732820	H0402	0	0	260
Hjalmar Brantings vei 33	139732820	H0402	0	0	284

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1972
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.05
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	BOB BBL
Beregningsdato	10.08.2026
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	2 868,70 m²
Areal tak	3 134,60 m²
Areal gulv	3 134,60 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 453,70 m²
Oppvarmet BRA	9 211,60 m²
Oppvarmet luftvolum	23170,80 m³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,63 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,78 %
Normalisert kuldebroverdi	0,19 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	74,0 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	0,22
4	Vinduer og dører	0,23
5	Kuldebroer	0,19
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,85**
6	Infiltrasjon	0,07
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,92**
7	Ventilasjon	1,60
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,51**

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	94,46	0,00	94,46	1,00	94,46
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,06	27,26	52,31	1,00	52,39
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	5,84	0,00	5,84	1,00	5,84
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	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**154,32**	**27,26**	**181,58**	**-**	**181,65**

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	1 673 320	181,65
	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	**1 673 320**	**181,65**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**1 673 320**	**182**

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

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	320 619	34,81
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	870 113	94,46
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	482 588	52,39
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**1 673 320**	**181,65**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**1 673 320**	**181,65**

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	186,63	1,00	186,63
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	**186,63**		**186,63**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	186,63 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

WIIK ØYSTEIN
HJ BRANTINGSVEI 35
5033 FYLLINGSDALEN

FOTOGRAFERT
0 9 OKT. 1986
MIKRO

Arkiv 503.1
18.12.85 Snr 853047 22.9.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: HJ BRANTINGSVEI 35/37 Eiendom: 1-0022-0004/29

Byggherre: WIIK ØYSTEIN

Ansvarshavende: LISLERUD JAN OLAV

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: TAKTERRASSE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 18.12.85
Byggetillatelse gitt.....: 28.04.86

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen

Knut Olaf Pedersen
bygningskontrollør

Bergen og Omegn Boligbyggelag
Fjøsangerveien nr. 39
5000 BERGEN.

MS/AM
Arkiv 503.1

30.7.1973.

Ad: HJALMAR BRANTINGS VEI NR. 31 - 59.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for nybygget på ovennevnte eiendom.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. S.

Bygningsinspektør

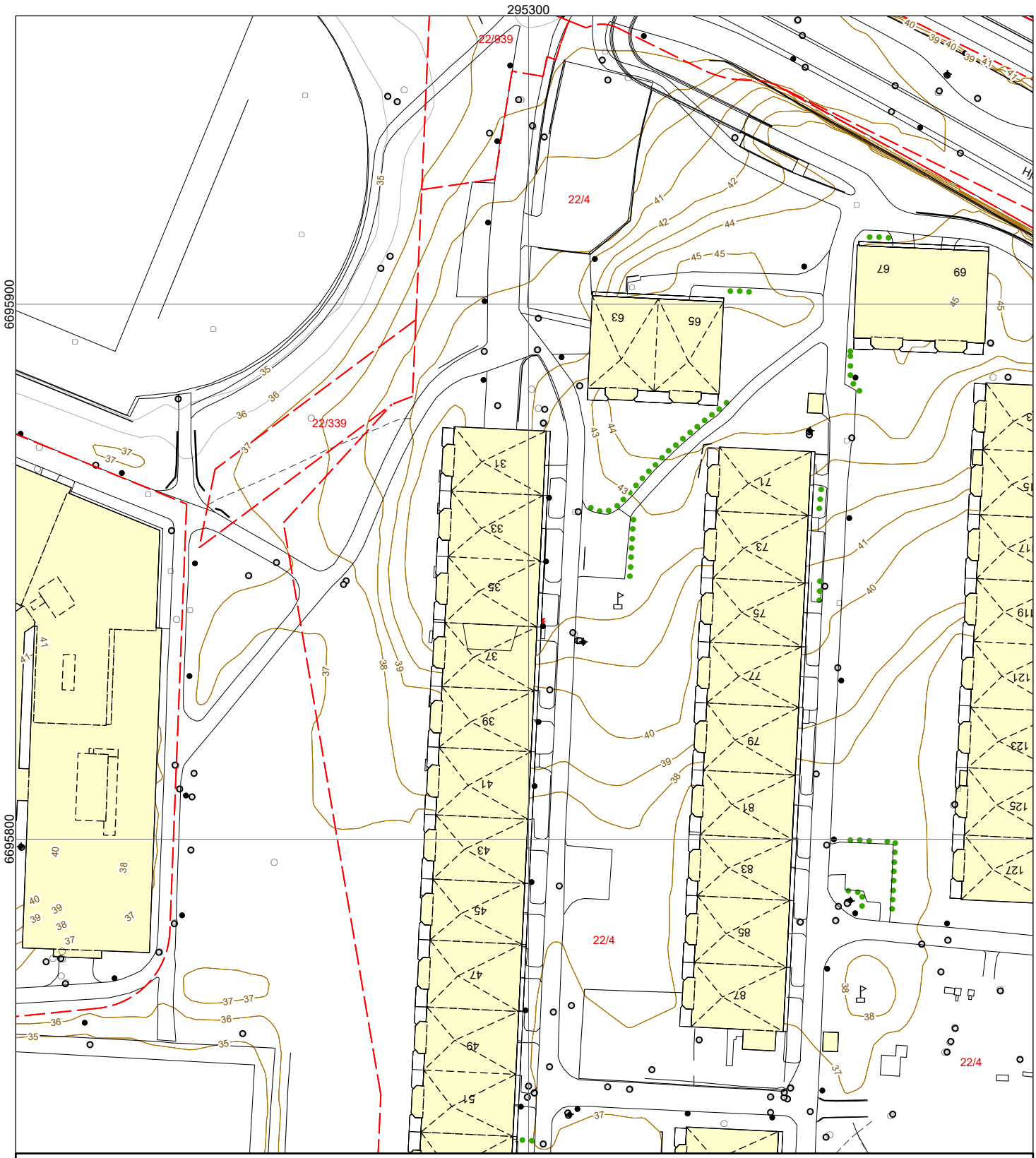
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 17.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 35 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	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hjalmar Brantings vei 35, 5143 Fyllingsdalen
Gnr. 22, Bnr. 4, andelsnr. 278 i VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260167

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Terje Bach

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 934 50 402

E-post: terje.bach@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
