

Æ

# Seljebakken 49B

5145 Fyllingsdalen • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Marte Myrene

EIENDOMSMEGLER MNEF | SALGSLEDER | PARTNER

41 31 70 20

mamy@eie.no

EIE Bergen Sentrum

finne ditt nye hjem

E



## Geerthana Jega

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

95 28 76 27

[gj@eie.no](mailto:gj@eie.no)

EIE Bergen Sentrum

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	76
Kort om oss .....	169

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Seljebakken 49B, 5145 FYLLINGSDALEN, Etasje: 5

## MATRIKSEL

Andelsnr. 3 Orgnr. 948519003 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 64 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 52 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 12 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17 kvm

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1979

## TOMT

Fellestomt 13829 kvm

## PRISANTYDNING

2 250 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Cato Haugen Takstdato: 26.09.24 10:31

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 490 276,- pr. 24.09.2024

Andel fellesformue: kr. 31 591,- pr. 31.12.2023

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 250 000,- (Prisantydning)

kr 490 276,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 2 740 276,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 741 516,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 2 749 766,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 6 526,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Inkluderer: styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførsel, vedlikehold av fellesareal, felles byggforsikring, strøm og varme i felleareal, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, TV og bredbånd grunnpakke fra Telenor, dugnad.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Klare Finans AS.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Amanda Kopperstad Nysæter

## Beskrivelse

### PARKERING

Egen parkeringsplass merket 49B.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Fyllingsdalen. Fra leiligheten er det nærhet til kollektivtransport, nærbutikk, treningssenter, skoler og barnehager.

Nærmeste barnehage er Seljedalen barnehage som ligger innenfor 600 meter og ellers ligger både Kidsa Løvsbakken barnehage og Lekeklossen Løvåsen barnehage i området. Når barna blir eldre ligger Seljedalen skole nærmest og her kan barna gå fra 1.-7.klasse. For barn på ungdomsskoletrinnet er det Lynghaug skole som er den nærmeste.

Nærmeste dagligvarebutikker er Coop Extra Løvas og Rema 1000 Lynghaugparken. For et større utvalg har du flere butikker



på- og ved siden av Oasen senter. Her finner du også Kiwi, Meny og Rema 1000.

Kollektivtransport finner du rett ved borettslaget, hvor linje 18 går i retning Barliveien/Formanns vei. Busstoppet ligger 300 meter unna boligen. Nede i hovedveien går også linje 4 i retning Hesjaholtet/Flaktveit. Stipulert kjøretid til Bergen sentrum utgjør kun ca. 8 minutter. Det er også kort vei til Flesland gjennom Knappentunnelen ca. 16 minutter med bil. Her er det verdt å nevne at det er ca. 20 minutters gangavstand til oasen og bybanen.

Liker du å holde deg i aktivitet er mulighetene i området mange og dørstokkmila kort. Dersom du vil ta deg en kjapp joggetur er det bare å snøre på seg joggeskoene og ta turen mot Kanadaskogen, Foruten turmuligheter i Kanadaskogen er det fint å gå rundt Lynghaugtjernet eller på Løvestakken. Foretrekker du å trene innendørs ligger både Mova Fyllingsdalen og SKY fitness Fyllingsdalen en kort spasertur unna.

## TOMT

Fellestomt, 13829 kvm

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

5.etg: 52 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over x plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg medfølger 4 eksterne boder på ca. 12 kvm (BRA-e) til sammen.

Bod på balkong 2,8 kvm

Bod 3,4 kvm

Bod 3,1 kvm

Bod 3,0 kvm

Det medfølger også 1 stk fast parkeringsplass.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Cato Haugen :

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong.

Yttervegger: Ytterveggene over grunnmur av bindingsverk/teglstein.

Takkonstruksjoner: Taket er tekket med antatt asfaltpapp.

Takrenner og nedløp i stål/alu. Nedløp går ned i terreng.

Gulvsystemer: Betong etasjeskillere mellom etasjene.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

-Bad pga. overflater, membran, tettesjikt og sluk

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Standard

### STANDARD

Velkommen til Seljebakken 49B! En flott 2-roms leilighet i 5. etasje med god beliggenhet. Fra leilighet er det kort vei til Oasen senter med de fleste fasiliteter. Leiligheten har en stor balkong med gode solforhold og flott utsikt.

#### Entré |

Entréen er 4 kvm og har en plassbygget garderobe med god plass til yttertøy og sko. Entréen har laminat på gulv og slette malte vegger og himling.

#### Stue |

Vi beveger oss videre til en romslig og fin stue. Rommet har slette malte vegger og himling og stuen er ca. 21 kvm. Her er det god plass til å innrede med både sofa- og spisegruppe. Rommet har store vindusflater som slipper mye naturlig lys inn i rommet. Gulvet er belagt med laminat. Fra stuen har du utgang til en stor balkong på 17 kvm. Her er det god plass til å møblere med utebord og stoler. Her kan du nyte de fine, varme sommer dagene!

#### Kjøkken |

Kjøkkenet ligger fint til med en praktisk løsning med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Det er plass til oppvaskmaskin, komfyr med stekeovn og kjøleskap. Det er fliselagt mellom skap og benkeplate. Det er kjøkken ventilator med avtrekk. Rommet måles til 11 kvm.

#### Soverom |

Boligens soverom er lyst og luftig og måles til 10,5 kvm. Her er det god plass til dobbeltseng, garderobe og annet ønsket møblement. Rommet har slette malte vegger og himling, samt laminat på gulv. Rommet er innredet med en stor garderobeløsning der du har plass til hele garderoben din!

#### Bad |

Badet er har fliser og delvis tapet på vegger. Taket har malte flater og gulvet er fliselagt. Det er selvfølgelig varme i gulv.

Innredning består av servant, toalett og dusj dører. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Størrelsen på badet er utnyttet til det ytterste. Badet måles til 5 kvm.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2008 som omhandler fasadeendring blokk/bygård/terrassehus.

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Leilighet har oppvarming via elektrisitet.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

## **Økonomi/drift**

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 6 526,- pr.mnd.

Inkluderer: styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførsel, vedlikehold av fellesareal, felles byggforsikring, strøm og varme i felleareal, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, TV og bredbånd grunnpakke fra Telenor, dugnad.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Styreleder opplyser at borettslaget skal utbedre tak på to av blokkene i borettslaget og foreta utvendig vedlikehold på en mur ved parkeringen. Det skal også bli installert elbillader. Styreleder estimerer oppstart av arbeidet tidligst i 2025. Lånet på 2,5 mill er innvilget til dette, og styreleder opplyser om en økning på noen hundre kroner pr mnd. God økonomi i laget.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13551361-40

Lånebeskrivelse: Husbanken, Annuitet, flytende rente

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,71%

Andel av saldo 8 075,39

Innfrielsesdato: 31.12.2033

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13551361-20

Lånebeskrivelse: Husbanken, Annuitet, fastrente frem til 30.06.2038

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,89%

Andel av saldo 216 185,02

Innfrielsesdato: 30.12.2037

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13562875-10

Lånebeskrivelse: Husbanken, Annuitet, flytende rente fra 01.06.2024

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,71%

Andel av saldo 266 015,67

Innfrielsesdato: 01.07.2041

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 869 300,-

- Disponible midler kr 1 203 924,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP894517

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 621 715,- Som sekundærbolig Kr. 2 362 515,-

#### **BORETTSLAG**

Borettslag: BORETTSLAGET SELJEBAKKEN TERRASSE, Orgnr: 948519003

#### **FORRETNINGSFØRER**

BOB BBL.

#### **STYREGODKJENNING**

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

## **FORKJØPSRETT**

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Denne blir avklart i etterkant av salget.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

VVS:

- Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Varmtvannstank er på ca 100 liter. Varmvannsbereder fra 2020.
- Elektrisk anlegg:
- Delvis skjult el.anlegg, sikringskap m/skrusikringer og digital avleser.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### **DYREHOLD**

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

### **DIVERSE**

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Frittstående hvitevarer skal medfølge handelen. Vaskemaskin og tørketrommel skal medfølge handelen også.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

### **ANNET**

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### **UTLEIE**

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

Andelseier har rett til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året, uten styrets samtykke.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig til privat vei og offentlig vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **REGULERING**

Området er regulert til boligformål ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til ytre fortettingssone ifølge Bergen kommune.

Kommuneplan  
PlanID 65270000  
Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019  
Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen  
PlanID 65270000  
Arealstatus 1 - Nåværende  
Arealformål 3001 - Grønnstruktur  
Beskrivele Grønnstruktur  
Områdenavn G  
Dekningsgrad 30,2 %

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 250 000,- (Prisantydning)  
kr 490 276,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 2 740 276,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 2 741 516,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 2 749 766,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)  
Grunnpakke (Kr.9 000)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 740 276,-) (Kr.40 000)  
Betalingsgebyr - Tilstandsrapport (Kr.1 500)  
Direkteutlegg selger - Tilstandsrapport (Kr.6 000)  
Betalingsgebyr - Foto (Kr.1 500)  
Direkteutlegg selger - Foto (Kr.6 000)  
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.3 500)  
Markedspakke 1 (Kr.15 900)  
Oppgjør (Kr.7 990)  
Totalt kr. (Kr.97 775)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

81-24-0589

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige

kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den

er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis

i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Mekleriet AS  
EIE Bergen Sentrum  
Org. nr: 917989338  
Eidsvågbakken 1  
5105 Eidsvåg i åsane  
Tlf: 53 51 98 80

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner Marte Myrene

#### **SAKSBEHANDLERE**

Marte Myrene  
EIE Bergen Sentrum  
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner  
Mob: 41 31 70 20 / E-post: [mamy@eie.no](mailto:mamy@eie.no)

Geerthana Jega  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 95 28 76 27  
[/ E-post: [gj@eie.no](mailto:gj@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

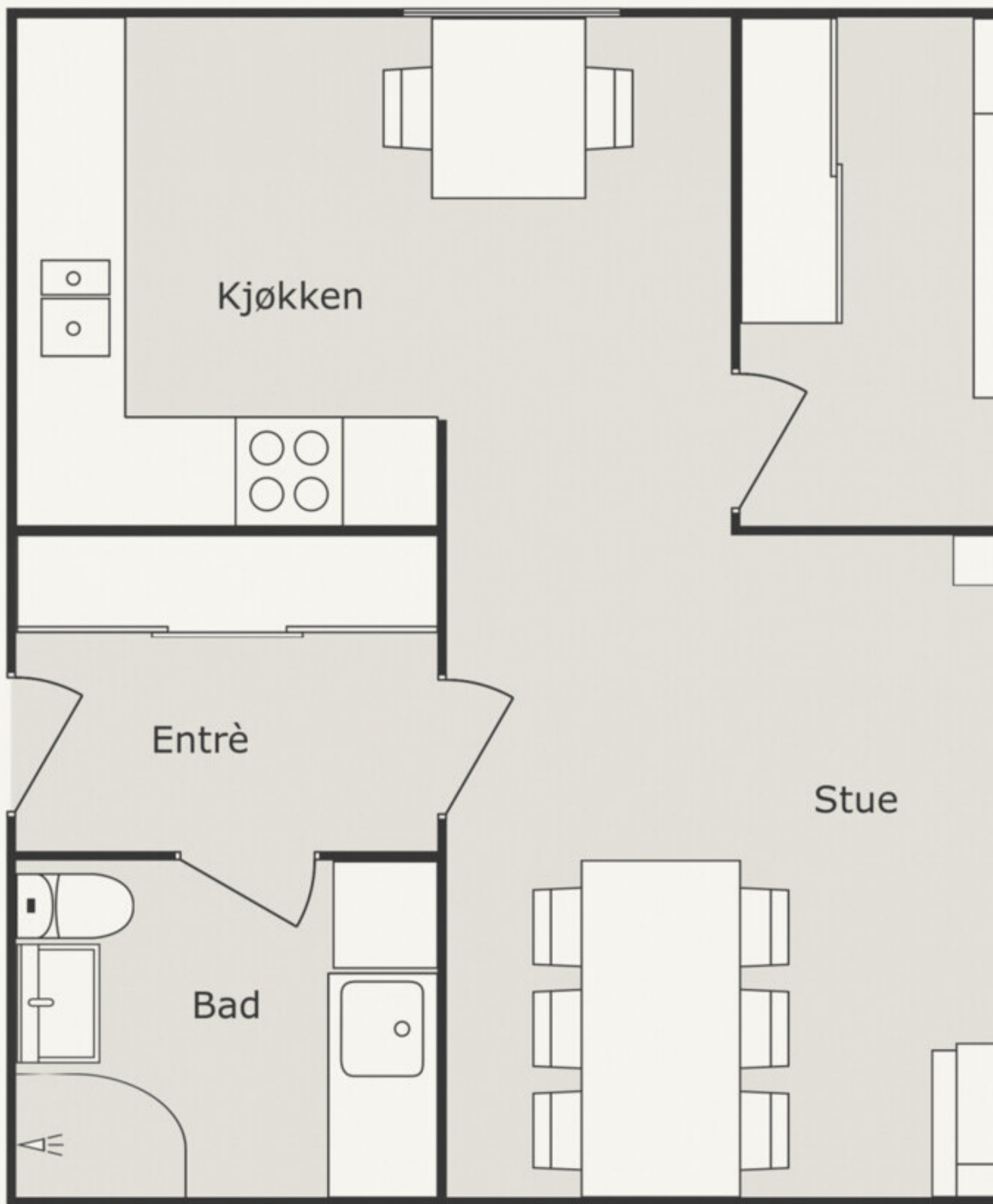
# DITT NYE HJEM?

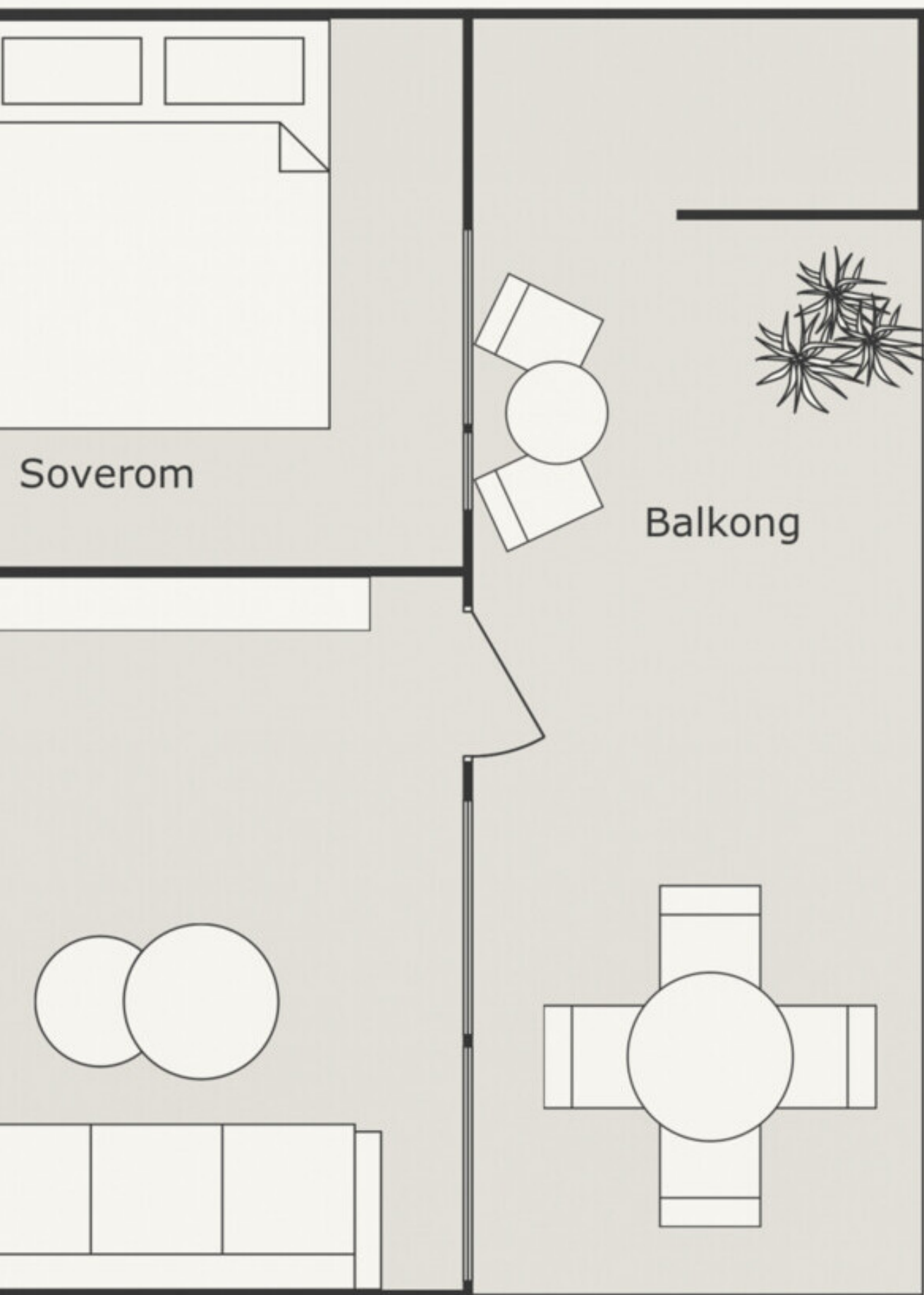
































































































































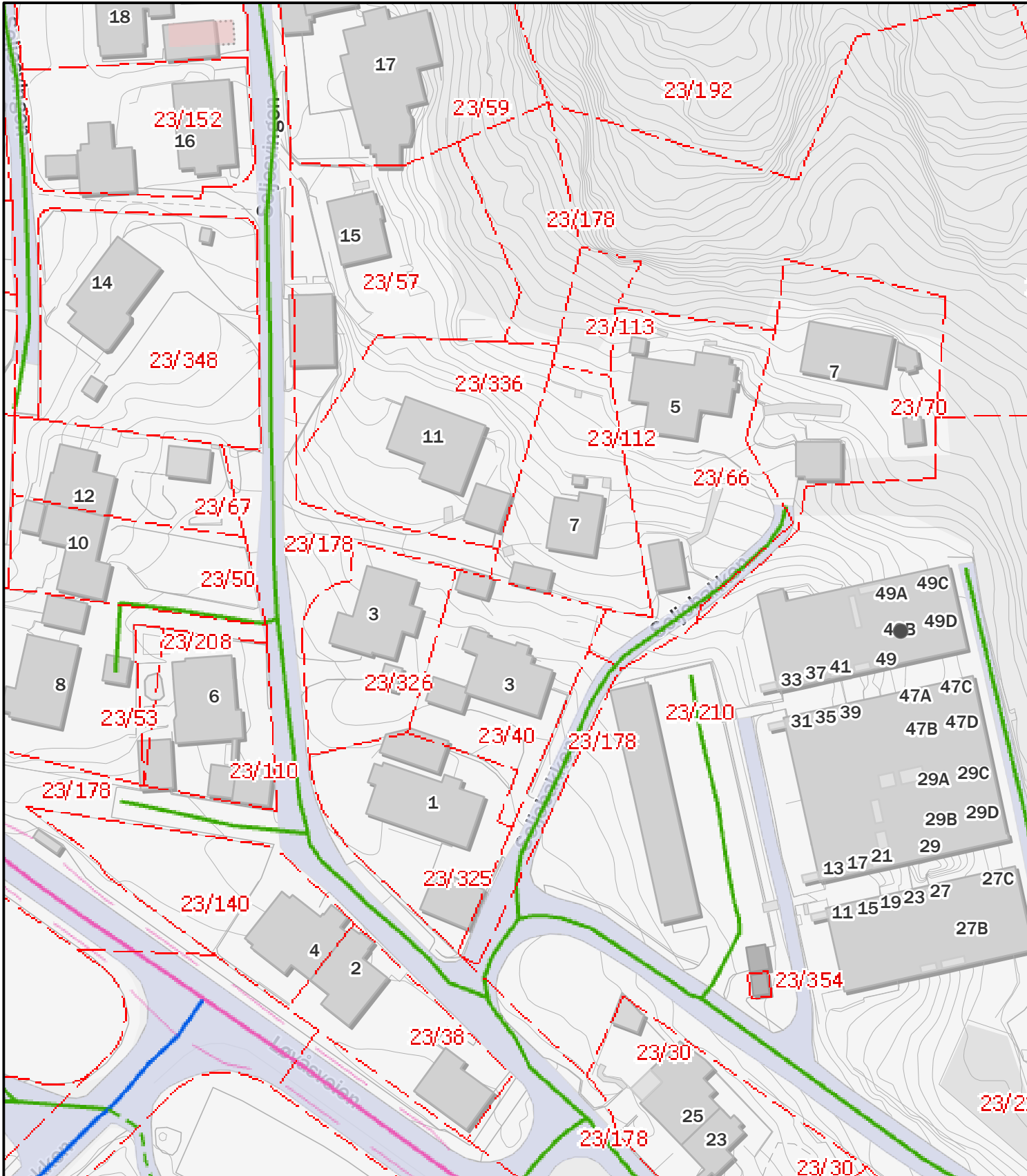





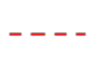






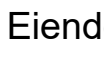








# INFORMASJON & DOKUMENTER

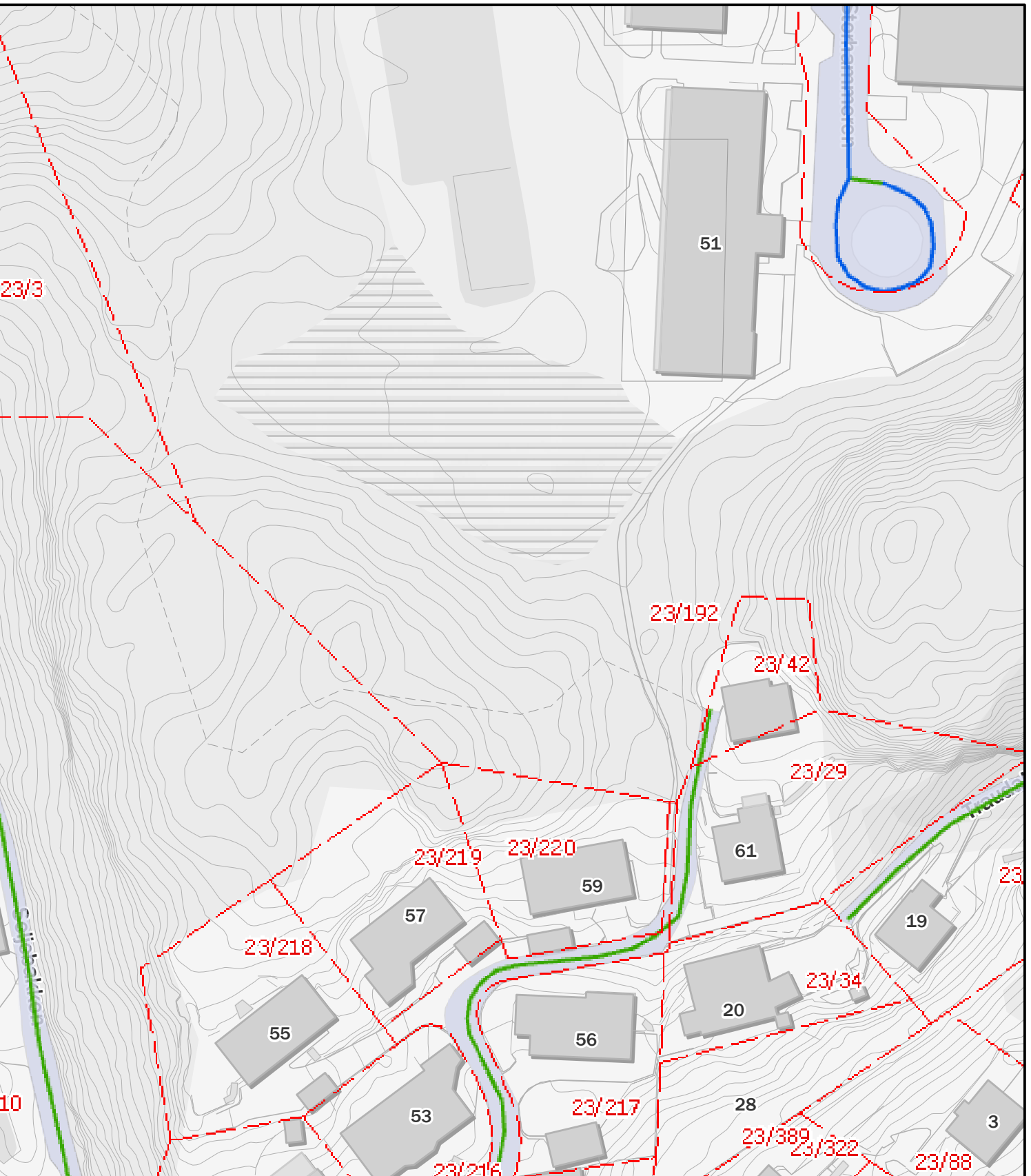




9/24/2024, 1:28:40 PM

 Flate	 Usikker grense	 Fortau	 Veg
 Eiendomsflater	 Eiendomstekster	 Fortau, Fylkesveg	 E
 Eiendomsgrenser	 Vegflate	 Gang-/sykkelveg	 E
 Sikker grense		 Gang og sykkelveg, Privat	 E

# vegstatus



Enkelbilveg, Fylkesveg

Enkelbilveg, Kommunalveg

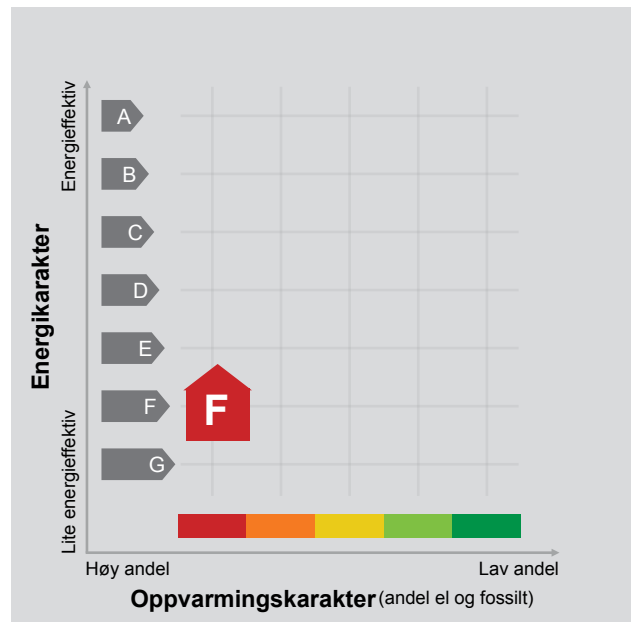
Enkelbilveg, Privat

Hentet fra Bergenskart.no

og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Bygningsetaten. Informasjon om vann og avløp må ansees som orienterende.

# ENERGIATTEST

Adresse	Seljebakken 49B
Postnummer	5145
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139790804
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2024-32340
Dato	30.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen

- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1979
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	53
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

## **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

# HUSORDENSREGLER

## BORETTSLAGET SELJEBAKKEN TERRASSE

Vedtatt på generalforsamling 23. april 2024

1. I borettslaget skal det være et godt bomiljø til det beste for både fellesskapet og alle som bor her. Alle beboere skal bidra til dette.
2. Det skal være ro i leiligheter og på uteområder søndag til torsdag fra kl 22.00, fredag og lørdag fra kl 24.00.  
Støyende arbeid som boring, banking og lignende er kun tillatt mandag til fredag mellom kl 08.00 og kl 20.00 samt lørdag (og dag før røde kalenderdager) mellom kl 09.00 og 18.00.
3. Det er ikke tillatt å mate fugler fra terrassene. Dette grunnet fare for tilgrising av fasader og tiltrekking av skadedyr.
4. Kullgrill eller bålpanne skal ikke brukes på terrassen grunnet brannfare. Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt.
5. Dyrehold er kun tillatt dersom søknad om dette er godkjent av styret.
6. Andelseiere i 5. etg har ansvar for renhold av fellesgangen utenfor leilighetens inngangsdør. Renhold utføres 1 gang pr uke og går på omgang mellom de fire andelene i hver fellesgang.
7. Private eiendeler skal ikke hensettes i fellesganger eller på andre fellesareal.
8. Andelshavernes biler skal parkeres på parkeringsplassen eller i garasjen som tilhører den aktuelle andelen.

Etter paragraf 12-2 i vedtektene for borettslaget, er det styret som bestemmer hvordan det kan kjøres og parkeres på borettslagets eiendom. Følgende gjelder:

- a. Kun nødvendig kjøring er tillatt på gangveiene foran og bak blokken.
  - b. Det skal til enhver tid være tilgang for utrykningskjøretøyer på gangveiene.
  - c. Følg skilting ved snuplassen som angir perioder for tillatt innkjøring og vis hensyn til at gangveiene ligger tett på vinduer og uteplasser.
  - d. Gangveier, snuplass og gjesteplasser er ikke parkeringsplasser for andelshavere, men kan benyttes til av- og pålessing i korte tidsrom.
  - e. Gjesteplassene er beregnet til korttidsparkering for besøkende.
9. Andelshaverne skal følge styrets anvisninger angående utvendig vedlikehold av de deler av eiendommen som er tilknyttet hver andel.
  10. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av husleiekontrakten.

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I BORETTSLAGET SELJEBAKKEN TERRASSE

Dato: 23. april 2024  
Sted: Felleslokalet

kl: 18.00

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Klipp av – leveres ved inngangen

---

## Generalforsamling, Borettslag,

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/andel!**





# DAGSORDEN

## 1. Konstituering

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

## 2. Rapport fra styret

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

## 4. Valg av styre

## 5. Vederlag til styremedlemmer

## 6. Innkomne saker som skal stemmes over

## 7. Innkomne spørsmål til opplysningsaker

STYRET I BORETTSLAGET SELJEBAKKEN TERRASSE

## 2 Rapport fra styret

### Styrets sammensetning i perioden:

- Ole-Jørgen Lindhjem, styreleder
- Jan Bernt Husebø
- Irlin Nyland
- Yngvild Rudi

### Det har i perioden vært avholdt 15 styremøter og det har vært jobbet med følgende saker:

- Lekkasje i nr. 27c, dette har styret brukt svært mye tid på. Årsak til lekkasjen skyldes feil ved arbeidet som ble utført med utbedring av terrasser og yttervegger. Borettslaget har engasjert advokat i en tvistesak mot Inn as som utførte arbeidene, der utfallet er usikkert. Forlikrådet fant saken for kompleks til å behandle den.
- Radontiltak i nr. 11
- Isolering av såle/grunnmur i nr. 11-13-33
- Lekkasje i nr. 13 i avløpsrør fra terrasse over, utbedret med strømpe i rør
- Systematisere styreportalen med opprettelse av mappe på hver leilighet
- Innhenting av tilbud på ladeanlegg for el-biler
- Gjennomført ny inspeksjon av tak, da det etter diverse purringer ikke kom noen rapport fra firma som var på befaring tidligere
- Utarbeidelse av tilbudsgrunnlag og innhenting av tilbud på utskifting av takteking på midtblokk og blokk mot nord.
- Brøyteavtale med velforeningen. Brøyteselskapet svarte ikke til forventningene og avtalen ble sagt opp
- Ny brøyteavtale med Tangedal
- Dugnad
- Utleie av felleslokale
- Lekkasje i nr. 11
- Revisjon av husordensregler
- Satt opp arbeidsbenk med skrustikke i redskapsbod til felles benyttelse
- Etablert miljøutvalg

Styret har i inneværende år som målsetning å få etablert ladeanlegg for el-bil og i den forbindelse utbedre mur ved parkeringsplass, samt få skiftet takteking på midtblokk og blokk mot nord.

Det vil bli arrangert en felles dugnad på vårparten.

Forslag til vedtak: Rapporten tas til orientering

### 3 Behandling og godkjenning av årsregnskap

Vedlagt rapport for gjennomgang

Forslag til vedtak: Regnskap og revisors beretning godkjennes

### 4 Valg av styre

Valgkomiteens innstilling

**INNSTILLING TIL NYE STYREMEDLEMMER PÅ GENERALFORSAMLING I  
BORETTSLAGET SELJEBAKKEN TERRASSE 23.04.2024**

Styrets sammensetning i perioden 30.05.2023 - 23.04.2024 har vært:  
Ole-Jørgen Lindhjem, Seljebakken 43 (styreleder) - valgt til 2025  
Jan Bernt Husebø, Seljebakken 15 – valgt til 2024  
Irlin Nyland, Seljebakken 49 D - valgt til 2024  
Yngvild Rudi, Seljebakken 13 - valgt til 2025

Valgkomiteen har følgende innstilling til valg av styremedlemmer og valgkomité fra 23.04.2024:

Styreleder  
Ole-Jørgen Lindhjem, Seljebakken 43 – (ikke på valg)

Styremedlemmer  
Irlin Nyland, Seljebakken 49 D – velges for to år  
Fred Atle Johannessen, Seljebakken 45 - velges for to år  
Yngvild Rudi, Seljebakken 13 - (ikke på valg)

Valgkomité  
Edel Folkestad, Seljebakken 39 – velges for ett år  
Margit Solvang, Seljebakken 33 – velges for ett år

Styrehonorar  
Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret økes til kr 55.000.  
Dette begrunnes i generell prisstigning. I tillegg er valgkomiteens inntrykk at styret samarbeider godt og at de gjør en verdifull innsats i en tid med utfordrende saker.  
Førige økning var i 2021.

Bergen, 22.02.2024  
Valgkomiteen

w/Edel Folkestad og Margit Solvang

Forslag til vedtak styremedlemmer:

Irlin Nyland velges for 2 år

Fred Atle Johannessen velges for 2 år

Forslag til vedtak valgkomite:

Edel Folkestad velges for ett år

Margit Solvang velges for ett år

## **5 Vederlag til styremedlemmer**

Vedlagt valgkomiteens forslag på kr. 55.000,-

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag godkjennes

## **6 Innkomne saker det skal stemmes over**

6.1 Forslag fra Yngvild og Eivind i nr. 13 om utleie av felleslokale i blokk mot nord til overnatting for gjester av beboere, se vedlegg under

Forslag til vedtak:

- a) Utrede mulighet og lovlighet for å bruke deler av felleslokalet til utleie for gjester av beboere
- b) Forslaget forkastes

6.2 Forslag fra Yngvild og Eivind i nr. 13 om utvidelse av parkeringsplasser ved utskifting av mur, se vedlegg under

Forslag til vedtak:

- a) Utvide parkeringsplasser ved utskifting av mur
- b) Forslaget forkastes

1) Forslag om at leiligheten som tidligere fungerte som barnehage, kan disponeres som overnattingssted for gjester av beboerne, for kostpris. Vi tenker oss en enkel innredning med senger i første omgang. Husordensregler for en slik ordning må utarbeides og noen må ha overordnet ansvar for leiligheten.

2) Muren nedenfor blokken har svakheter og må på et tidspunkt utbedres. Forlag om at styret i brl. innhenter pris på ny mur. I den forbindelse vil det være fornuftig å flytte muren, slik at det blir bedre plass/lettere å komme seg inn på parkeringsplasser/inn i garasjer.

Yngvild & Eivind  
Seljebakken 13

6.3 Forslag fra styret om snørydding/strøing i gangveier/trapper, etter klage fra Tor Dale.

Forslag til vedtak:

- a) Beholde dagens ordning med frivillig dugnad (styrets anbefaling)
- b) Etablere ordning der den enkelte beboer/leilighet har sin uke med ansvar for snørydding/strøing

6.4 Forslag fra styret om å etablere tak/carport løsning over parkeringsplasser ved utskifting av mur

Forslag til vedtak:

- a) Utrede mulighet/kostnader ved etablering av tak/carport. Utgifter til tegning/søknad/bygging bekostes av den som disponerer den enkelte parkeringsplass.
- b) Forslaget forkastes

6.5 Forslag fra styret om utleie av felleslokale til barneselskap, barnedåp, konfirmasjon, minnestund o.l. til eksterne. Dette for å få brukt lokalet mer og samtidig få ekstra inntekter.

Forslag til vedtak:

- a) Tillate utleie til eksterne
- b) Forslaget forkastes

6.6 Forslag fra styret at det i forbindelse med utskifting av mur og etablering av el-bil lading, legges varmekabel i trapper ved nedre parkering.

Forslag til vedtak:

- a) Forslag vedtas
- b) Forslag forkastes

### **Sak til generalforsamling 23. april 2024: Revisjon av husordensregler**

Det er behov for å oppdatere husordensreglene. Dette har bakgrunn i både saker som har vært meldt inn fra andelshavere i 2023 og 2024, samt et generelt behov for modernisering av språk og formuleringer. I tillegg er det behov for en tydelig klargjøring fra generalforsamlingen på hvilke regler som egentlig gjelder, da versjonene fra 2021 og 2022 verserer om hverandre. Iflg BOB er det en versjon fra 15. juni 2020 som er gjeldende og det er dermed denne som er tilgjengelig for intressente kjøpere av leiligheter i borettslaget.

### **Sak 6.7 A: Godkjenning av nye husordensregler som helhet**

Forslag til nye husordensregler følger under. Begrunnelse for endringer samt tekst i gjeldende reglement finnes under punkt B i saken.

Det stemmes først over om forslaget til nye husordensregler kan godkjennes i sin helhet.

#### Forslag til vedtak:

- a) De nye husordensreglene vedtas i sin helhet
- b) De nye husordensreglene vedtas ikke i sin helhet og det stemmes over hvert punkt som foreslås endret.

# HUSORDENSREGLER

## BORETTLAGET SELJEBAKKEN TERRASSE

Sist oppdatert: 23. april 2024

1. I borettslaget skal det være et godt bomiljø til det beste for både fellesskapet og alle som bor her. Alle beboere skal bidra til dette.
2. Det skal være ro i leiligheter og på uteområder søndag til torsdag fra kl 22.00, fredag og lørdag fra kl 24.00.  
Støyende arbeid som boring, banking og lignende er kun tillatt mandag til fredag mellom kl 08.00 og kl 20.00 samt lørdag (og dag før røde kalenderdager) mellom kl 09.00 og 18.00.
3. Det er ikke tillatt å mate fugler fra terrassene. Dette grunnet fare for tilgrising av fasader og tiltrekking av skadedyr.
4. Kullgrill eller bålpanne skal ikke brukes på terrassene grunnet brannfare. Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt.
5. Dyrehold er kun tillatt dersom søknad om dette er godkjent av styret.
6. Andelseiere i 5. etg har ansvar for renhold av fellesgangen utenfor leilighetens inngangsdør. Renhold utføres 1 gang pr uke og går på omgang mellom de fire andelene i hver fellesgang.
7. Private eiendeler skal ikke hensettes i fellesganger eller på andre fellesareal.
8. Andelshavernes biler skal parkeres på parkeringsplassen eller i garasjen som tilhører den aktuelle andelen.  
  
Etter paragraf 12-2 i vedtektene for borettslaget, er det styret som bestemmer hvordan det kan kjøres og parkeres på borettslagets eiendom. Følgende gjelder:
  - a. Kun nødvendig kjøring er tillatt på gangveiene foran og bak blokkene.
  - b. Det skal til enhver tid være tilgang for utrykningskjøretøyer på gangveiene.
  - c. Følg skilting ved snuplassen som angir perioder for tillatt innkjøring og vis hensyn til at gangveiene ligger tett på vinduer og uteplasser.
  - d. Gangveier, snuplass og gjesteplasser er ikke parkeringsplasser for andelshavere, men kan benyttes til av- og pålessing i korte tidsrom.
  - e. Gjesteplassene er beregnet til korttidsparkering for besøkende.
9. Andelshaverne skal følge styrets anvisninger angående utvendig vedlikehold av de deler av eiendommen som er tilknyttet hver andel.
10. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av husleiekontrakten.

### **Sak 6.7 B: Godkjenning av nye husordensregler punkt for punkt**

Sak 6.7 B er kun aktuell dersom vedtaket i sak 6.7 A blir at forslaget til nye husordensregler ikke vedtas i sin helhet.

I denne delen av saken skal det stemmes over hvert punkt som foreslås endret.

Overskriften for hvert punkt på de følgende sidene refererer til nåværende nummerering av punktene i husordensreglene. Under «Forslag til ny tekst» angis nummeret som vil gjelde for det nye punktet.

-----

#### **Punkt 1:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

1. Alle som i bor i borettslaget skal bidra til å opprettholde ro og orden, samt bidra til et godt bomiljø.

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

1. Alle som i bor i borettslaget skal bidra til å opprettholde ro og orden, samt bidra til et godt bomiljø.

Begrunnelse for ny tekst:

Modernisering av språk/formuleringer.

Forslag til ny tekst:

1. **I borettslaget skal det være et godt bomiljø til det beste for både fellesskapet og alle som bor her. Alle beboere skal bidra til dette.**

Forslag til vedtak:

- a) **Ny tekst vedtas**
- b) **Nåværende tekst beholdes**



## Punkt 2:

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

- 2. Det skal være stillhet og ro i leiligheten og laget hverdager fra kl.22, lørdag fra kl.24:00.**  
Støyende arbeid som boring, banking og lignende er kun tillatt mellom kl.08:00 om morgnen og kl.20:00 om kvelden på hverdagen.  
Lørdag og dagen før hellig og høytidsdager mellom kl.09:00 til kl.18:00

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

- 2. Det skal være stillhet og ro i leiligheten og laget hverdager fra kl.22, lørdag fra kl.24:00.**  
Støyende arbeid som boring, banking og lignende er kun tillatt mellom kl.08:00 om morgnen og kl.20:00 om kvelden på hverdagen.  
Lørdag og dagen før hellig og høytidsdager mellom kl.09:00 til kl.18:00

## Begrunnelse for ny tekst:

Modernisering både av språk og regelverk. Fredag og lørdag likestilles som dager da det kan være naturlig med sosiale sammenkomster.

## Forslag til ny tekst:

- 2. Det skal være ro i leiligheter og på uteområder søndag til torsdag fra kl 22.00, fredag og lørdag fra kl 24.00.**  
**Støyende arbeid som boring, banking og lignende er kun tillatt mandag til fredag mellom kl 08.00 og kl 20.00 samt lørdag (og dag før røde kalenderdager) mellom kl 09.00 og 18.00.**

## Forslag til vedtak:

- a) Ny tekst vedtas
- b) Nåværende tekst beholdes

### **Punkt 3:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

3. Ikke mat fugler fra terrassene, da fuglene kan tilgrise husene. Slik mating gir økt fare for utøy.

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

3. Ikke mat fugler fra terrassene, da fuglene kan tilgrise husene. Slik mating gir økt fare for utøy.

Begrunnelse for ny tekst:

Modernisering av språk/formuleringer.

Forslag til ny tekst:

- 3. Det er ikke tillatt å mate fugler fra terrassene. Dette grunnet fare for tilgrising av fasader og tiltrekking av skadedyr.**

Forslag til vedtak:

- a) Ny tekst vedtas
- b) Nåværende tekst beholdes

**Punkt 4:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

4. Bruk ikke grill med åpen flamme på terrassen av hensyn til brannfare. Bruk heller elektrisk/gassgrill.

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

4. Bruk ikke grill med åpen flamme på terrassen av hensyn til brannfare. Bruk heller elektrisk/gassgrill.

Begrunnelse for ny tekst:

Modernisering av språk/formuleringer.

Forslag til ny tekst:

4. **Kullgrill eller bålpanne skal ikke brukes på terrassene grunnet brannfare. Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt.**

Forslag til vedtak:

- a) **Ny tekst vedtas**
- b) **Nåværende tekst beholdes**

**Punkt 5:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

5. Til tørking av tøy brukes tillaget plass på terrassen, eller tøyet henges så lavt at det ikke sees utenfra

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

5. Til tørking av tøy brukes tillaget plass på terrassen, eller tøyet henges så lavt at det ikke sees utenfra

**Begrunnelse for ny tekst:**

Tørking av tøy utendørs sees ikke lenger på som en relevant problemstilling da de fleste nå har tørketrommel og/eller gode tørkemuligheter på vaskerom. Etter rehabilitering er det heller ikke lenger egne tørkeplasser på terrassene.

**Forslag til ny tekst:**

**Det foreslås at nåværende punkt 5 strykes.**

**Forslag til vedtak:**

- a) **Punktet strykes**
- b) **Nåværende tekst beholdes**

**Punkt 6:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

6. Det må søkes styret om eventuelt dyrehold, og styret må behandle saken ut fra gjeldene regler.

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

6. Det må søkes styret om eventuelt dyrehold, og styret må behandle saken ut fra gjeldene regler.

Begrunnelse for ny tekst:

Dette punktet forenkles da det er unødvendig å henvise til borettslagsloven eller andre lover som uansett vil gjelde.

Forslag til ny tekst:

- 5. Dyrehold er kun tillatt dersom søknad om dette er godkjent av styret.**

Forslag til vedtak:

- a) **Ny tekst vedtas**
- b) **Nåværende tekst beholdes**

### **Punkt 7:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

7. Rengjøring i lagets fellesganger utføres på omgang av andelseiere 1 gang pr uke. Dersom det ikke passer, bytt med naboen. Før avlevering av skiltet skal rengjøringen være utført. Private eiendeler skal ikke hensettes i ganger eller på fellesareal.

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

7. Rengjøring i lagets fellesganger i 5.etg utføres på omgang av andelseiere i aktuell fellesgang 1 gang pr uke. Dersom det ikke passer, bytt med naboen. Før avlevering av skiltet skal rengjøringen være utført. Private eiendeler skal ikke hensettes i ganger eller på fellesareal.

### **Begrunnelse for ny tekst:**

Modernisering og forenkling av språk/formuleringer. Det anses som underforstått at man må bytte med naboen dersom egen vaskeuke ikke passer, og hvilke ordninger med skilt og/eller kalender som praktiseres varierer.

Dette punktet splittes i tillegg opp da hensetting av eiendeler på fellesområder ikke har noe med rengjøring av fellesganger å gjøre.

### **Forslag til ny tekst:**

- 6. Andelseiere i 5. etg har ansvar for renhold av fellesgangen utenfor leilighetens inngangsdør. Renhold utføres 1 gang pr uke og går på omgang mellom de fire andelene i hver fellesgang.**
  
- 7. Private eiendeler skal ikke hensettes i fellesganger eller på andre fellesareal.**

### **Forslag til vedtak:**

- a) Ny tekst vedtas
- b) Nåværende tekst beholdes

## **Punkt 8:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

8. Andelshavernes biler skal plasseres på tildelt parkeringsplass.

**Etter paragraf 12-2 i vedtektene for borettslaget, er det styret som bestemmer hvordan det kan kjøres og parkeres på lagets eiendom.**

- Av miljø og sikkerhetshensyn er det kun nødvendig kjøring som kan tillates på gangveiene foran og bak blokkene.
- Ved snuplassen er det satt opp «**Innkjøring forbudt**» - skilt, og det må til enhver tid være tilgang for utrykningskjøretøyer. **Snuplassen er ikke parkeringsplass**, men kan brukes som ståplass for av-og pålessing. Det samme gjelder for gangvei.
- Bruk disse reglene også for gjester og ved **taxi-bestilling/kjøring**.
- Har andelseier mer enn en bil, bør det gjøres avtale med andelseier som ikke har bil om å få bruke deres plass.
- Det er ikke tillatt å parkere i veien i Seljebakken på grunn av sikkerhet, da det hindrer utryknings-kjøretøy.

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

8. Andelshavernes biler skal plasseres på tildelt parkeringsplass.

**Etter paragraf 12-2 i vedtektene for borettslaget, er det styret som bestemmer hvordan det kan kjøres og parkeres på lagets eiendom.**

- Av miljø og sikkerhetshensyn er det kun nødvendig kjøring som kan tillates på gangveiene foran og bak blokkene.
- Ved snuplassen er det satt opp «**Innkjøring forbudt**» - skilt, og det må til enhver tid være tilgang for utrykningskjøretøyer. **Snuplassen er ikke parkeringsplass**, men kan brukes som ståplass for av-og pålessing. Det samme gjelder for gangvei.
- Bruk disse reglene også for gjester og ved **taxi-bestilling/kjøring**.
- Har andelseier mer enn en bil, bør det gjøres avtale med andelseier som ikke har bil om å få bruke deres plass.
- Det er ikke tillatt å parkere i veien i Seljebakken på grunn av sikkerhet, da det hindrer utryknings-kjøretøy.

**Gjesteparkeringsplasser er nedenfor snuplassen 3 stk, 1 stk ved muren i svingen og overfor garasjene 2 stk. og skal brukes som korttidsparkering til gjester**

Spyling/vasking av biler på lagets eiendom kan ikke tillates.

På dette punktet tas det også med tekst fra reglement datert 15/06-2020 siden dette avviker fra reglement fra 2021. Dette er viktig da det er husordensreglene fra 2020 som er tilgjengelig via BOB.

- 8. Andelshavernes biler skal plasseres på tildelt parkeringsplass.**  
Etter paragraf 12-2 i vedtektene for borettslaget, er det styret som bestemmer hvordan det kan kjøres og parkeres på lagets eiendom.  
Av miljø og sikkerhetshensyn er det kun nødvendig kjøring som kan tillates på gangveiene og foran og bak husene.  
Ved snuplassen er det satt opp «Innkjøring forbudt» - skilt, og det må til enhver tid være tilgang for utrykningskjøretøyer. **Snuplassen er ikke parkeringsplass**, men kan brukes som ståplass for av-og pålessing. Det samme gjelder for gangvei.  
Bruk disse reglene også for gjester og ved **taxi-bestilling/kjøring**.  
Har andelseier mer enn en bil, bør det gjøres avtale med andelseier som ikke har bil om å få bruke dennes plass.  
**Gjesteparkeringsplasser er nedenfor snuplassen 3 stk og overfor garasjene 2 stk.**

Spyling/vasking av biler på lagets eiendom kan ikke tillates.

#### Begrunnelse for ny tekst:

Dette punktet er omfattende, og det er ulike årsaker som ligger bak de forskjellige endringene som foreslås. Begrunnelse angis derfor separat for hver del.

Endringene knyttet til de ulike delene stemmes også over separat.

**Del 1:** Innledningen, nest siste setning (som gjelder gjesteplasser) samt de første to kulepunktene i nåværende reglement er beholdt og skrevet om til en ny tekst med innledning og 5 underpunkt (a til e). Dette for å gjøre formuleringene klarere og lettere å lese. Dette utgjør forslaget til tekst i nytt punkt 8.

**Del 2:** Kulepunkt 3 (som gjelder taxikjøring) er fjernet. Dette da det er tilnærmet umulig å regulere taxi-kjøring eller å holde oversikt over hvilke gjester som tilhører hvilken andel. Dermed blir det også umulig å håndheve noe regelverk knyttet til dette, og regler som ikke kan håndheves er ikke hensiktsmessige.

**Del 3:** Kulepunkt 4 (som gjelder andelseiere med mer enn én bil) er fjernet. I dette kulepunktet er det brukt en «bør»-formulering. En slik formulering er ikke en regel. Styret mener beboere med flere biler enn parkeringsplasser selv har ansvar for å løse dette.

**Del 4:** Kulepunkt 5 (som gjelder parkering i bakken) er fjernet med følgende begrunnelse: Tidligere vedtak om parkering forbudt i Seljebakken er i stor grad basert på ikke kvalitetssikrede opplysninger gitt til generalforsamlingen. Begrunnelsen i husordensregler med at parkering er til hinder for utrykningskjøretøy er ikke riktig. Det er 3,5 til 4 meter fra parkerte biler til veiskulder, det skal være minimum 3 meter. Det er på vinterstid mer problematisk med de 3 gjesteparkeringene ved lekeplassen, der vil det i noen tilfeller være mindre enn 3 meter grunnet brøytekanter på begge sider og biler på parkeringsplassene.  
Det er tidligere hevdet at parkering foran hydrant er ulovlig, det finnes ikke lenger noen regler for dette. Hydranten er plassert slik at det er enkelt å komme til på innsiden av parkert bil.



Å tillate parkering i bakken er ikke i strid med gjeldende reguleringsplan, da den ikke legger føringer på parkering langs vei. Se vedlagt svar fra Bergen Kommune om saken. Gjeldende reguleringsplan viser totalt 43 parkeringsplasser, nå er det 38. Det har fra byggeår og frem til 2021 ikke vært noen restriksjoner på parkering i bakken. Ved utleie av felleslokaler er det behov for å kunne parkere i bakken.

**Del 5:** Siste setning i nåværende reglement (om spyling/vasking av biler) er fjernet. Dette i henhold til diskusjoner på generalforsamling i 2023 etter innkommet forslag om å etablere vaskeplass for biler. Styret ønsker ikke å gjøre dette, men imøtekommer behovet for at beboere skal kunne vaske bil hjemme ved å fjerne forbudet i husordensrelgene.

Forslag til ny tekst:

- 8. Andelshavernes biler skal parkeres på parkeringsplassen eller i garasjen som tilhører den aktuelle andelen.**

Etter paragraf 12-2 i vedtektene for borettslaget, er det styret som bestemmer hvordan det kan kjøres og parkeres på borettslagets eiendom. Følgende gjelder:

- f. Kun nødvendig kjøring er tillatt på gangveiene foran og bak blokkene.**
- g. Det skal til enhver tid være tilgang for utrykningskjøretøyer på gangveiene.**
- h. Følg skilting ved snuplassen som angir perioder for tillatt innkjøring og vis hensyn til at gangveiene ligger tett på vinduer og uteplasser.**
- i. Gangveier, snuplass og gjesteplasser er ikke parkeringsplasser for andelshavere, men kan benyttes til av- og pålessing i korte tidsrom.**
- j. Gjesteplassene er beregnet til korttidsparkering for besøkende.**

Forslag til vedtak:

Del 1: Innledningen, nest siste setning (som gjelder gjesteplasser) samt de første to kulepunktene i nåværende reglement

- a) Ny tekst vedtas**
- b) Nåværende tekst beholdes**

Del 2: Kulepunkt 3 (som gjelder taxikjøring) i nåværende reglement

- a) Punktet strykes**
- b) Nåværende tekst beholdes**

Del 3: Kulepunkt 4 (som gjelder andelshavere med mer enn én bil)

- a) Punktet strykes**
- b) Nåværende tekst beholdes**

Del 4: Kulepunkt 5 (som gjelder parkering i bakken)

- a) Punktet strykes**
- b) Nåværende tekst beholdes**

Del 5: Siste setning som gjelder bilvask

- a) Punktet strykes**
- b) Nåværende tekst beholdes**

**Punkt 9:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

9. Andelseierne må følge de anvisninger som blir gitt av styret angående vedlikeholdet av eiendommen.

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

9. Andelseierne må følge de anvisninger som blir gitt av styret angående vedlikeholdet av eiendommen.

Begrunnelse for ny tekst:

Tydeliggjøring av språk/formuleringer. Dette punktet gjelder ikke eiendommen generelt, men uteområdene knyttet til hver leilighet (terrassene).

Forslag til ny tekst:

- 9. Andelshaverne skal følge styrets anvisninger angående utvendig vedlikehold av de deler av eiendommen som er tilknyttet hver andel.**

Forslag til vedtak:

- a) Ny tekst vedtas
- b) Nåværende tekst beholdes

**Punkt 10:**

Tekst fra reglement datert 21/04-2021:

**10. Brudd på disse reglene regnes som mislighold av husleiekontrakten.**

Tekst fra reglement datert 31/05-2022:

**10. Brudd på disse reglene regnes som mislighold av husleiekontrakten.**

Begrunnelse for ny tekst:

Kun en liten oppdatering av språk/formuleringer slik at skrivemåten som er brukt i forslaget til nye husordensregler harmonerer gjennom hele regelverket.

Forslag til ny tekst:

10. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold av husleiekontrakten.

Forslag til vedtak:

- a) **Ny tekst vedtas**
- b) **Nåværende tekst beholdes**

## 7 Innkomne spørsmål til opplysningssaker

Rune Førsvoll  
Elizabeth Førsvoll  
Seljebakken 47C  
5145 FYLLINGSDALEN

27.02.2024

Styret i Borettslaget Seljebakken Terrasse

### Innspill til General forsamling 23.04.24

#### Saker:

1. Er det kommet en rapport angående tak på midt blokk, er det planlagt utbedring? Styret har ikke tatt noen skritt for å måle / sjekke fuktighet i tak innvendig på kjøkken i leilighet 47c, dette er rapportert til sist generalforsamling og styret har fått bilde av sprekk i taket.
2. Er det noen fremdrift angående lademulighet for elbil?
3. Styret må skjerpe inn at husordensregler skal følges, med hensyn til Søndags arbeid og parkering og bruk av gjesteparkeringer.
4. Trapper ned til parkerings plass! Disse er farlige ved frost og snø, da det ikke er varmekabler under skiferheller. Det har vært fall ulykker her, også i vinter. Det har tidligere vært foreslått og planlagt å bytte trapper, fjerne støpte og montere metall trapper med rister til trinn for å unngå is og snø. Ble stoppet av beboere grunnet estetikk.
5. Årets brøyting/ salting i borettslaget har vært meget dårlig, er brøyteavtale bra nok?
6. Er det meningen at beboere skal ha søppel sekk for plast hengende på boss skur hele måneden, ser at dette tiltrekker fugler og utøy. Er det så vanskelig å henge opp plastavfall dagen før henting som er hver 4`de onsdag?

Mvh.  
Rune Førsvoll



Fra Dale, 29D

Saker som skal tas opp på Generalforsamling

1. Brøyting/vintervedlikehold.  
Kvalitet på brøyting i vinter har vært helt elendig. Totalt katastrofalt. Det har vært en helt normal vinter. Men det har i perioder vært ufremkommelig. Det har blitt saltet i veiene med 6 plussgrader og regn, mens snøfall for eksempel har lagt hele dagen for første å bli brøytet klokken 23:00 eller klokken 02:00.  
Borettslaget har opplevd et totalt havari med tanke på vintervedlikehold.

Spørsmål: Hvorfor valgte styret at dette skulle pågå over så lang tid?

2. Vinter-vedlikehold mellom blokkene oppe og ned, samt postkasser/boss hus:  
Her har styret sviktet totalt med sitt ansvar de har for Helse-Miljø-Sikkerhet (HMS)  
Grunnet manglende vedlikehold (måking, salting, strøing), har det vært fare å ferdes.  
Noen andelshavere har bidratt, men det har ikke vært tilstrekkelig.  
Det er personer i borettslaget som knapt har vært utenfor inngangsdøren sin i vinter, fordi styret ikke har måket/strødd/saltet.  
Det er folk som har skadet seg ved fall forårsaket av manglende vedlikehold.

Spørsmål: Hvorfor har ikke styret sørget for å måke/salte/strø mellom blokkene, slik tidligere styrer alltid har gjort?

3. Det har blitt brukt svært mye tid og penger på å leie inn kompetanse for å finne ut om det eksisterte fuktproblemer som var rapportert inn av 2 andelshavere. Forrige styre fikk et tilbud av murer Djonne. Det var basert på å gjøre isolering hos nr 11. Hvis dette viste seg å ha effekt, skulle tilsvarende gjøres hos nr 33.

### Tilbud/kostnadsoversikt

Merk: Utvendig drenering Seljebakken 11, Fyllingsdalen

	Ant.	Enhet.		Sum
Fjerne belegningsstein ca 5 lm langs fundament mot nord	1	stk	kr	5200,00
Grave ned og avdekke fundament mot nord og sør	2	stk	kr	19000,00
Isolere, plugge fundament med 100 mm Xps ca 6 m2	6	m2	kr	11100,00
Inntefylling med oppgravde masser	2	stk	kr	15000,00
Legge og tilpasse belegningsstein tilbake mot nord	7,5	m2	kr	11250,00
Div. tildekking, gjerde mot grøft etc.	1	stk	kr	3800,00
Boss/miljøavgift	1	stk	kr	1950,00
Rigg/drif transport	1	stk	kr	8500,00
<b>Sum eks. mva</b>			kr	<b>75800,00</b>
25 % mva			kr	18950,00
<b>Sum inkl. mva</b>			kr	<b>94750,00</b>

Spørsmål 1: Hvorfor valgte styret å ikke følge murmesterens anbefaling?

Spørsmål 2: Hvorfor ble det isolert hos nr 13, som aldri har klaget over fukt? Er det gjort målinger der tilsvarende som for nr 11 og 33?

Spørsmål 3: Er det isolert hos nr 31?

Spørsmål 4: Hva har arbeidet kostet totalt, inklusiv arbeidet med kartlegging (ca 50.000) ?

4. Førrige styre bestilte rapport fra taktekker, og ble bedt spesielt om å undersøke mulig lekkasje i midtblokken nord. Dette etter brev fra en andelshaver.

Spørsmål: Ble det funnet lekkasje der, og er den i så fall midlertidig utbedret?

Styret svarer på innkomne spørsmål

Forslag til vedtak:

Svar fra styret tas til orientering



Til generalforsamlingen i Borettslaget Seljebakken Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Seljebakken Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bergen  
KPMG AS

Magnar Ekerhovd  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Magnar Høgh Ekerhovd

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-1525127

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-19 12:11:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8E565-DEE1J-DPMCM-HB6L8-QM30A-8E3CD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**Borettslaget Seljebakken Terrasse  
2023**

# Resultatregnskap 2023

Borettslaget Seljebakken Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	2 844 671	2 673 588	2 843 240	2 973 690
Andre inntekter	3	2 500	13 464	5 000	5 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 847 171</b>	<b>2 687 052</b>	<b>2 848 240</b>	<b>2 978 690</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Dugnad		12 450	10 350	57 600	57 600
Styrehonorar	4, 5	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	4	7 128	6 831	6 400	6 400
Avskrivninger	6	5 496	0	0	3 800
Felles strøm og varme		74 389	66 888	67 000	55 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		475 205	445 420	484 000	508 000
Andre driftskostnader	7	317 029	238 998	313 140	258 140
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	6 243	1 753	10 000	10 000
Vedlikehold	9	371 102	111 430	280 000	530 000
Forretningsførsel		81 207	70 368	75 000	80 375
Revisjonshonorar		9 875	9 750	9 800	10 500
Andre konsulenthonorarer		45 693	0	0	20 000
Kontingent		9 600	9 600	10 000	10 000
Forsikring		68 824	59 326	69 000	80 500
Sikringsfond		2 845	2 673	2 600	2 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 532 085</b>	<b>1 078 388</b>	<b>1 429 540</b>	<b>1 678 115</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 315 086</b>	<b>1 608 664</b>	<b>1 418 700</b>	<b>1 300 575</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		58 249	17 199	0	0
Andre renteinntekter		171	0	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 420</b>	<b>17 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		504 206	521 663	508 500	477 900
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>504 206</b>	<b>521 663</b>	<b>508 500</b>	<b>477 900</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-445 786</b>	<b>-504 464</b>	<b>-508 500</b>	<b>-477 900</b>
<b>Resultat</b>		<b>869 300</b>	<b>1 104 200</b>	<b>910 200</b>	<b>822 675</b>
Til/fra udekket tap		869 300	1 104 200	0	0
Sum disponeringer		869 300	1 104 200	0	0

Resultatrapport 2023 for Borettslaget Seljebakken Terrasse

## Balanse pr. 31.12.2023

Borettslaget Seljebakken Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	10, 11	9 476 679	9 476 679
Tomt	10, 11	172 764	172 764
Andre driftsmidler	6	82 738	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 732 181</b>	<b>9 649 443</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 732 181</b>	<b>9 649 443</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		126 831	127 579
Andre fordringer		0	7 712
<b>Sum fordringer</b>		<b>126 831</b>	<b>135 291</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		1 270 589	1 474 117
Skattetrekk		1 387	1 002
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>1 271 976</b>	<b>1 475 119</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 398 807</b>	<b>1 610 409</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 130 987</b>	<b>11 259 852</b>

## Balanse pr. 31.12.2023

Borettslaget Seljebakken Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-11 641 130	-12 510 431
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 641 130</b>	<b>-12 510 431</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 637 930</b>	<b>-12 507 231</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	19 377 235	20 361 649
Borettsinnskudd	11	3 196 800	3 196 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 574 035</b>	<b>23 558 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		17 528	39 212
Leverandørgjeld		95 424	69 324
Skyldige off. myndigheter		8 516	7 834
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		45 000	45 000
Annen kortsiktig gjeld		28 415	47 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 883</b>	<b>208 634</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>22 768 918</b>	<b>23 767 083</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 130 987</b>	<b>11 259 852</b>

Bergen,  
Styret for Borettslaget Seljebakken Terrasse

Ole Jørgen Lindhjem  
Styrets leder

Jan Bernt Husebø  
Styremedlem

Irlin Nyland  
Styremedlem

Yngvild Rudi  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Borettslaget Seljebakken Terrasse

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

**Note 2 - Felleskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	2 609 544	2 438 616	2 609 000	2 739 450
3815 Dugnadsinnbetalinger	57 600	57 600	57 600	57 600
3816 Kabel-TV	176 640	176 640	176 640	176 640
3825 Leieinntekter El-bil	887	732	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 844 671</b>	<b>2 673 588</b>	<b>2 843 240</b>	<b>2 973 690</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	2 500	2 000	5 000	5 000
3849 Diverse inntekter	0	10 000	0	0
3885 Andre inntekter	0	1 464	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>2 500</b>	<b>13 464</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Note 4 - Lønnskostnader**

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

**Note 5 - Styrehonorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	45 000	45 000	45 000	45 000
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

**Note 6 - Andre eiendeler**

	Huskestativ	Snømelder Isfri70	Radonsug utvendig
Anskaffelseskost pr.01.01	37 062	0	0
Årets tilgang	0	18 880	69 353
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 062	18 880	69 353
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 471	2 024
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 062	3 471	2 024
Bokført verdi pr.31.12	0	15 408	67 328
Anskaffelsesår	2014	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5	7

**Note 7 - Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6325 Renovasjon	7 560	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	85 576	79 283	60 000	60 000
6335 Containerleie/ -tømming	0	0	3 000	3 000
6336 HMS	0	0	5 000	5 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	59	0	2 500	2 500
6346 Radon	0	0	60 000	5 000
6360 Renhold og matteleie	0	7 560	0	0
6362 Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6375 TV/Bredbånd	193 504	151 679	176 640	176 640
6630 Egenandel ved skade	30 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	1 000	1 000
6940 Porto	330	476	0	0
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>317 029</b>	<b>238 998</b>	<b>313 140</b>	<b>258 140</b>

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502 Brannvernustyr	0	258	0	0
6503 Annet driftsmateriell	1 598	49	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 859	0	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	209	1 446	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	1 577	0	5 000	5 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>6 243</b>	<b>1 753</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>



**Note 9 - Vedlikehold**

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	50 287	0	200 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	27 819	0	5 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	5 000	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	287 622	48 019	50 000	0
6614	Vedlikehold maling	2 753	63 411	20 000	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	2 621	0	0	10 000
<b>Sum vedlikehold</b>		<b>371 102</b>	<b>111 430</b>	<b>280 000</b>	<b>530 000</b>

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

**Note 10 - Bygninger**

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	9 476 679	172 764
Anskaffelseskost pr.31.12	9 476 679	172 764
Bokført verdi pr.31.12	9 476 679	172 764
Anskaffelsesår	1979	1979

**Note 11 - Pantstillelser**

	2023	2022
Pantstillelser	22 574 035	23 558 449
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	9 649 443	9 649 443

**Note 12 - Udekket tap**

	2023	2022
Sum udekket tap	-11 641 130	-12 510 431

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

**Note 13 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2008 600 000

Nedbetalt tidligere 248 490

Nedbetalt i år 26 809

Lånesaldo 31.12 324 701

Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2034

**Husbanken**

Renter 31.12.23: 2,89%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2008 11 800 000

Nedbetalt tidligere 2 742 808

Nedbetalt i år 471 481

Lånesaldo 31.12 8 585 711

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2038

**Husbanken**

Renter 31.12.23: 2,20%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2016 14 000 000

Nedbetalt tidligere 3 047 053

Nedbetalt i år 486 124

Lånesaldo 31.12 10 466 823

Beregnet innfrielsesdato: 25.07.2041

**Sum langsiktig gjeld****19 377 235****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

14 628 422

<b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Lån Husbanken 13551361	14	10 847	151 858
	8	10 604	84 832
	2	10 352	20 704
	8	8 412	67 296
Lån Husbanken 13551361-20	14	286 824	4 015 536
	8	280 401	2 243 208
	2	273 718	547 436
	8	222 441	1 779 528
Lån Husbanken 13562875	14	349 666	4 895 324
	8	341 837	2 734 696
	2	333 689	667 378
	8	271 178	2 169 424

#### **Note 14 - Disponible midler**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 401 775</b>	<b>1 260 820</b>
Periodens resultat	869 300	1 104 200
Årets avskrivninger	5 496	0
Årets investeringer	-88 233	0
Avdrag lån	-984 414	-963 245
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-197 851</b>	<b>140 955</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 203 924</b>	<b>1 401 775</b>

# 12-0475 Årsregn...

Name Date  
**Husebø, Jan Bernt** 2024-03-13

Identification

 Husebø, Jan Bernt

Name Date  
**Nyland, Irlin** 2024-03-13

Identification

 Nyland, Irlin

Name Date  
**Lindhjem, Ole Jørgen** 2024-03-11

Identification

 Lindhjem, Ole Jørgen

Name Date  
**Rudi, Yngvild** 2024-03-12

Identification

 Rudi, Yngvild



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

<b>Boligselskapets navn</b>	<b>475</b>	<b>Borettslaget Seljebakken Terrasse</b>
<b>Budsjett år</b>	<b>2024</b>	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	530 000	18 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	508 000	17 %
Driftskostnader	634 440	21 %
Renter lån	477 900	16 %
Avdrag lån	1 008 700	34 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-180 350	-6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 978 690	100 %

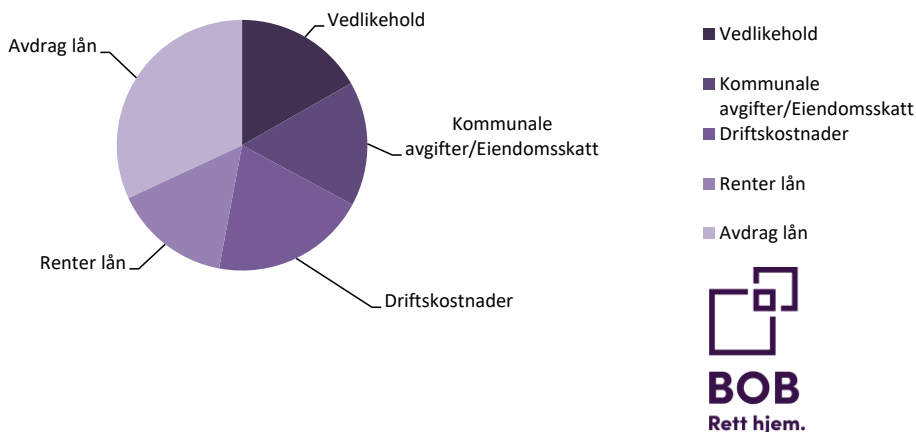
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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

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

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

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



# PROTOKOLL FRA 44. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET SELJEBAKKEN TERRASSE

**Sted:** Felleslokalet

**Dato:** 23. april 2024 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Ole-Jørgen Lindhjem

Til stede fra styret: Ole-Jørgen Lindhjem

Jan Bernt Husebø

Irlin Nyland

Yngvild Rudi

Til stede fra BOB: Marianne Pedersen

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

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

Antall andelseiere til stede: 21

+ Antall fullmakter: 5

= Antall stemmeberettigede: 26

### **c) Valg av møteleder**

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

Forslag til møteleder: Ole-Jørgen Lindhjem

Vedtatt: Enstemmig vedtatt.

### **d) Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Yngvild Rudi

Vedtatt: Enstemmig vedtatt.

### **e) Valg av protokollunderskriver(e)**

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

Forslag til protokollunderskriver: Bente Johannessen og Eivind Jacobsen

Vedtatt: Enstemmig vedtatt.

### **f) Valg av tellekorps**

*(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)*

Forslag til tellekorps: Edel Folkestad og Margit Solvang

Vedtatt: Enstemmig vedtatt.

### **g) Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtatt: Enstemmig godkjent.

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til orientering.

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

*(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)*

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

## 4. Valg av styre og valgkomite

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Ole-Jørgen Lindhjem	2023-2025
Styremedlem	Jan Bernt Husebø	2022-2024
Styremedlem	Irlin Nyland	2023-2024
Styremedlem	Yngvild Rudi	2023-2025

### Forslag til kandidater:

Irlin Nyland, Seljebakken 49D, velges for 2 år.

Fred Atle Johannessen, Seljebakken 45, velges for 2 år.

Vedtak: Enstemmig vedtatt ved akklamasjon.



### Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Ole-Jørgen Lindhjem	2023-2025
Styremedlem	Yngvild Rudi	2023-2025
Styremedlem	Irlin Nyland	2024-2026
Styremedlem	Fred Atle Johannessen	2024-2026

#### 4 a. Valg av valgkomite

##### Forslag til kandidater:

Edel Folkestad, Seljebakken 39 – velges for ett år.

Margit Solvang, Seljebakken 33 – velges for ett år.

Vedtak: Enstemmig vedtatt ved akklamasjon.

#### 5. Vederlag til styremedlemmer

Forslag fra valgkomite om økning av styrehonorar til kr. 55.000,-

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme.

## 6. Andre saker

6.1 Forslag om utleie av felleslokale i blokk mot nord for gjester av beboere.

Vedtak: Vedtatt å utrede muligheter mot 4 stemmer.

6.2 Forslag til utvidelse av parkeringsplasser ved utskifting av mur.

Vedtak: Vedtatt mot 2 stemmer.

6.3 Forslag om snørydding/strøing i gangveier/trapper.

Vedtak: Beholde dagens ordning med frivillig dugnad enstemmig.

6.4 Forslag om å etablere tak/carport løsning over parkeringsplasser ved utskifting av mur.

Vedtak: Utrede mulighet og kostnader mot 5 stemmer.

6.5 Forslag om utleie av felleslokale til barneselskap, barnedåp, konfirmasjon, minnestund o.l. til eksterne.

Vedtak: Tillate utleie til eksterne mot 2 stemmer.

6.6 Forslag om å legge varmekabler i trapper ved nedre parkering.

Vedtak: Utsette vedtak, da det må ses i sammenheng med utbedring av mur og etablering av lademulighet for el-biler. Innkalle til ekstraordinær GF når totalkostnader er avklart. Enstemmig.

6.7 A Forslag om godkjenning av nye husordensregler som helhet.

Vedtak: Vedtatt i sin helhet mot 2 stemmer.

6.8 B Forslag om godkjenning av nye husordensregler punkt for punkt. **Utgår se vedtak på sak 6.7**

## 7. Innkomne spørsmål til opplysningssaker

Vedtak: Opplysninger fra styret tatt til orientering.

### Underskrifter:

**Møteleder**

---

**Referent**

---

**Protokollunderskriver**

---

**Protokollunderskriver**

---

This documents contains 6 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 6 sider før denne side

Ole Jørgen Lindhjem

Borettslaget Seljebakken Terrasse, NO948519003MVA, Seljebakken 43, 5145, Fyllingsdalen

eea0d85f-5fb6-45e0-a4e0-d545e66d9aeb - 2024-04-24 20:44:28 UTC +03:00

BankID - aa6ad4b9-2a4c-4503-a836-8790e8148b8d - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Eivind Jacobsen

09a65ed7-317e-4c09-95e5-833e1a5ecc6f - 2024-04-24 20:47:28 UTC +03:00

BankID - 76a4751f-a2bb-42e1-908f-b9a4014fa049 - NO

Bente Karin Johannessen

ae6f79bc-f879-4207-b5ce-9c158722bea7 - 2024-04-24 21:31:08 UTC +03:00

BankID - 3ad14c8e-f326-4d41-af9e-ae02202f4113 - NO

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# Seljebakken 49B

## 5145 Fyllingsdalen

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet i terrasseblokk

Byggeår: 1979

BRA: 64 m<sup>2</sup>

BRA-i: 52 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23657>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

Det registres misfarging på silikon fuge. Misfarging svelling i flisefuge  
Bom i fliser i dusj sone.

##### Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Avløps rør ikke synlig så ikke vurdert.

##### Anbefalte tiltak

For full undersøkelse kontakt rørlegger.

#### Våtrom

##### Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking. dusj grenser mot felles gang. (Brannskille)



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.9.2024**

Rapportdato  
**1.10.2024**

### Hjemmelshavere

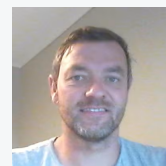
Navn: **Amanda Kopperstad Nysæter**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Cato Haugen** Telefon: **+4741336991**  
Firma: **CATO K HAUGEN BYGG AS** Epost: **ckhbygg@gmail.com**  
Adresse: **Stongafjellsvegen 301, 5301 Kleppestø**



#### Om bygningssakkyndig:

Byggmester og Takstmann Cato K Haugen drives av Cato Haugen. Cato er byggmester og sertifisert takstmann. Byggmester med over 20 års erfaring fra bygge bransjen som tømrer, Byggmester og takstmann.

#### Egne premisser:

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og melde tilbake om eventuelle avvik før rapporten taes i bruk. Selv om det foreligger en tilstandsanalyse er det påkrevd at eiendommen undersøkes grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom" § 3 -10.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Seljebakken 49B, 5145 Fyllingsdalen**  
Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **23** Bruksnr: **210** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr: 3** Leilighetsnr:  
Byggeår: **1979**  
Boligtype: **Leilighet i terrasseblokk**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fin leilighet med sentral beliggenhet i Seljebakken. Boligen er normalt vedlikeholdt og i normal god stand.

Lavblokk - Byggeår 1979

Boligen har normal standard på overflater og utstyr, og normale bruks merker.

#### UTVENDIG

Taket er tekket med antatt asfaltapp.  
Takrenner og nedløp i stål/alu.  
Nedløp går ned i terreng.  
Ytterveggene over grunnmur av bindingsverk/ teglstein. Utvendig er det teglstein og fasadeplater.  
Flatt/ liten helling på tak.  
Vinduer med isolerglass eller isolerglass.

Leiligheten har malt hoved ytterdør.

## INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat på gulv i soverom, gang og stue. Veggene har malte flater. Innvendige tak malte flater. Betong etasjeskillere mellom etasjene. Det bemerkes at dette er en lukket konstruksjon, det er kun foretatt målinger av retthet. Hulltaking på badet er ikke foretatt. Ingen indikasjon på fukt. Det er hvite profilerte innerdører.

## VÅTROM

### Bad

Dokumentasjon: Ikke fremlagt. Badet har ukjent byggeår. Veggene har fliser og delvis tapet. Taket har malte flater. Gulvet er fliselagt. Rommet har varmekabler. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulv stående sistene. Servant med skuffer. Benk med stålvask og skap under. Fall mot sluk målt til 15mm. Det er plastsluk. Det er ikke synlig membran i sluk. Rommet har innredning med servant, gulv montert sistene og dusj dører. Mekanisk avtrekk. Det er ikke foretatt hulltaking på badet. Det er utført fuktsøk på overflater. Ingen indikasjon på fukt.

### Kjøkken

Kjøkken med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat. Fliser over benkeplate. Det er oppvaskmaskin, komfyr med stekovn. Det er kjøkken ventilator med avtrekk.

### Tekniske installasjoner.

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Varmtvannstank er på ca 100 liter. Varmvannsbereeder fra 2020. Delvis skjult el.anlegg, sikringskap m/skrusikringer og digital avleser. Ukjent når forrige elkontroll ble foretatt. Det er montert røykvarslere.

### 3 boder i felles areale

### Tomte forhold.

Antatt masser av sprengstein, jord og løsmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse. Huset er bygget på grunn med støpt dekker.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5 etasje	64	52	12	0	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>	<b>52</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5 etasje	63	51	12	Gang 4,0 kvm Stue 20,7 kvm Kjøkken 11,1 kvm Soverom 10,5 kvm Bad 5,02 kvm	Bod på balkong 2,8 kvm Bod 3,4 kvm Bod 3,1 kvm Bod 3,0 kvm
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>63</b>	<b>51</b>	<b>12</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over leiligheten under.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse renovert i 2015. Ifølge tidligere eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
Terrassen er flislagt. Ris i noen fliser på terrassen. Tidligere eier opplyser at fasade og terrasse er pusset opp 2015.	

TG-1

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer er utført med isolerglass i alubelagte trekarmer. Ytterdøren er i malt trevirke. Terrassedøren er med isolerglass og alubelagte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bytte terrasse dør, vinduer og ytterdør 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det er registrert mindre skjevheter og ujevnheter, men dette er ikke unormalt i forhold til byggeår og alder.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Ingen skader utover normal bruksslitasje.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og badet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekk test ved bruk av ark. Ingen avvik

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

**Oppsummering av avløpsrør**

TG-IU

Avløps rør ikke synlig så ikke vurdert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For full undersøkelse kontakt rørlegger.

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg Kobber, Plast

Vann rør i kobber og plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er koblet på nye vasker på anlegget ukjent om det er gjort noe utover det.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
1 stk 25 Amp 4 stk 16 Amp 1 stk 10 Amp	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

**Oppsummering av elektrisk****TG-1**

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

**6.9 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Bad

Fundament

Skap på badet.

Årstall

2020

Størrelse

ca 100l

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-0****6.10 Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Et parti med malte flater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Flisene er blitt malt. Ukjent om det er gjort	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det registres misfarging på silikon fuge. Misfarging svelling i flisefuge Bom i fliser i dusj sone.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Servant med skuffer. benk med skap under.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Avtrekk via ventil på badet

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-IU**

Det ble ikke foretatt hulltaking. dusj grenser mot felles gang. (Brannskille)

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.12 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Vedtekter

for Borettslaget Seljebakken Terrasse org nr 948519003

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.mai 1978, endret på generalforsamling 18. april 1988, 9.mai 2005, 3. mai 2006, 10. mai 2011, 22.05.2012, 28.04.2015, 27.04.2020 og den 12.01.2023 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Seljebakken Terrasse 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 borettslaget.

(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.

## Vedtekter for Borettslaget Seljebakken Terrasse

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

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

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

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

### **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, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene. Tillatelse til ettermontering av boder på terrassene skal ikke gis. Det skal ikke monteres treheller, terrassebord eller lignende på terassedekkene.

## **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v 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 tvledninger, 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. Ventilert 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også 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 andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

## Vedtekter for Borettslaget Seljebakken Terrasse

(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.

(10) Den enkelte andelseier skal holde bod på terrassen i forsvarlig stand og løpende vedlikeholde bodene slik at de til enhver tid er i forsvarlig stand.

### **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.

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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



## Vedtekter for Borettslaget Seljebakken Terrasse

(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 besluttet gjennomført.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer.

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

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

### **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 borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

Lederen (nestlederen) og et 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**

## Vedtekter for Borettslaget Seljebakken Terrasse

(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 åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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**

## Vedtekter for Borettslaget Seljebakken Terrasse

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### 10-3 Mindretallsvern

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. Dugnadsarbeid og parkering

### 12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

### 12 - 2 Parkering

## Vedtekter for Borettslaget Seljebakken Terrasse

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 eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240589
Adresse	Seljebakken 49B		
Postnr.	5145	Sted	FYLLINGSDALEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Amanda	Etternavn	Kopperstad Nysæter

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar Er noe misfarging på silikon fuge på våtrom.

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar I 2020, men vet ikke resultat.

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Mangel på fall på balkong/terrasse.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Nabolagsprofil

Seljebakken 49B - Nabolaget Seljedalen/Løvåsen - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

🚶 Løvåsveien	5 min 🚶
Linje 18	0.3 km
🚶 Fyllingsdalen terminal	20 min 🚶
Linje 2	1.5 km
🚶 Bergen	11 min 🚶
Linje F4, L4, R40	6.5 km
✈ Bergen Flesland	16 min 🚶

## Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
211 elever, 14 klasser	0.8 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
232 elever, 13 klasser	0.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	25 min 🚶
254 elever, 20 klasser	1.8 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)	5 min 🚶
153 elever, 12 klasser	2.2 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	16 min 🚶
405 elever, 30 klasser	1.2 km
Fyllingsdalen videregående skole	27 min 🚶
588 elever, 28 klasser	2 km
Bergen Private Gymnas	9 min 🚶

«Nærhet til natur, nærhet til skoler og barnehager, nærhet til kollektivtilbud og til butikker, samt frisk luft»

Sitat fra en lokalkjent

## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

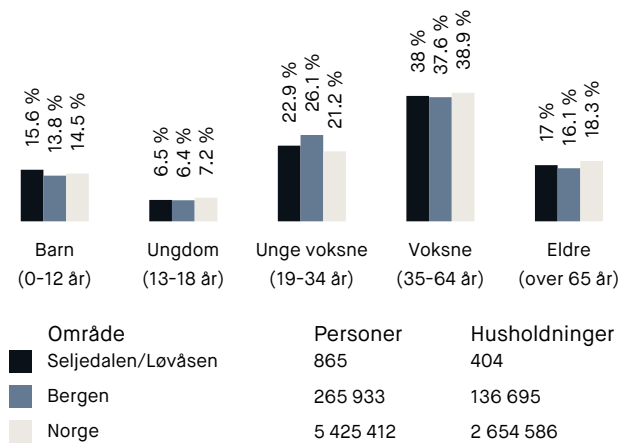
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Seljedalen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
58 barn	0.6 km
Kidsa Løvåsbakken (0-5 år)	9 min 🚶
60 barn	0.6 km
Lekeklossen Løvåsen barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
26 barn	0.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Løvås	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Rema 1000 Lynghaugparken	11 min 🚶
PostNord	0.8 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

## Støynivået

Lite støynivå 88/100

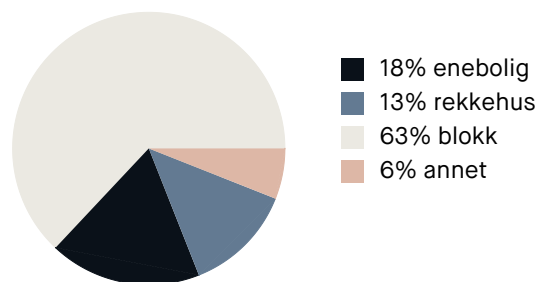
## Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

## Sport

- 🏠 Sælensminde ballbane 6 min 🚶  
Ballspill 0.4 km
- 🏠 Vestlund borettslag sandvolleyball... 6 min 🚶  
Sandvolleyball 0.4 km
- 🚶 MOVA Fyllingsdalen 5 min 🚶
- 🚶 SKY Fitness Fyllingsdalen 21 min 🚶

## Boligmasse



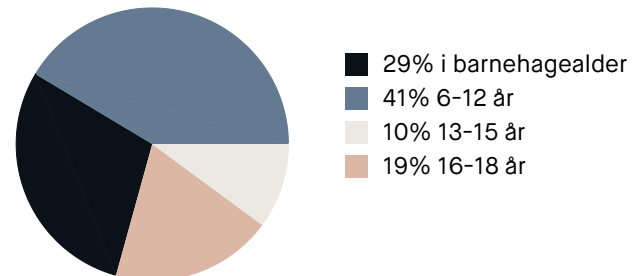
«Rolig og trygt område med alle ønskelige faciliteter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

- 📍 Oasen 19 min 🚶
- 📍 Apotek 1 Knudsenkvartalet 22 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier

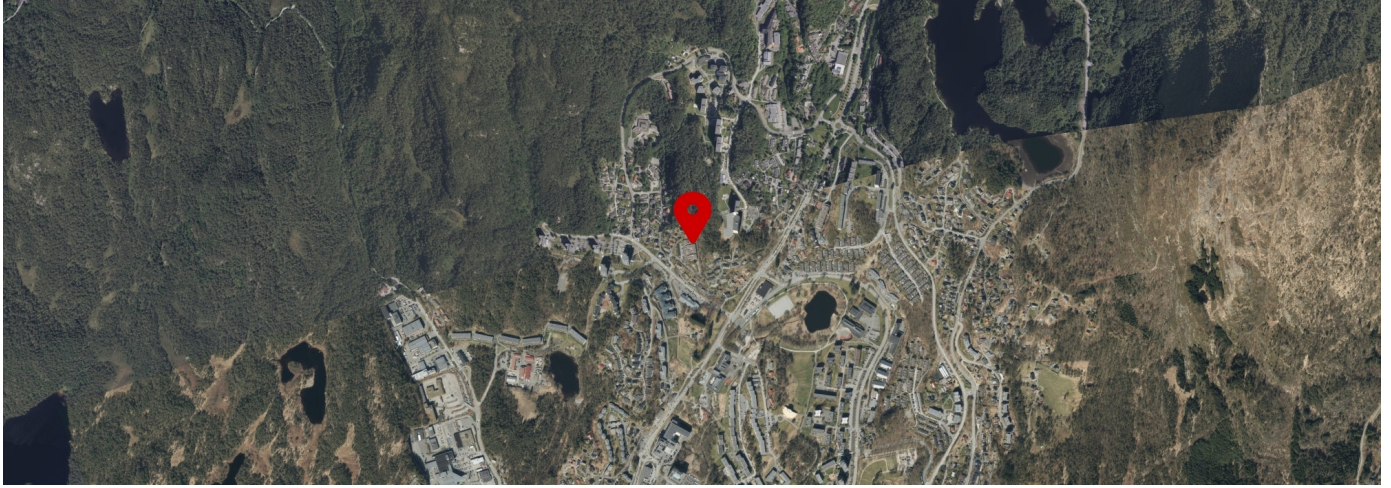


0% 46%

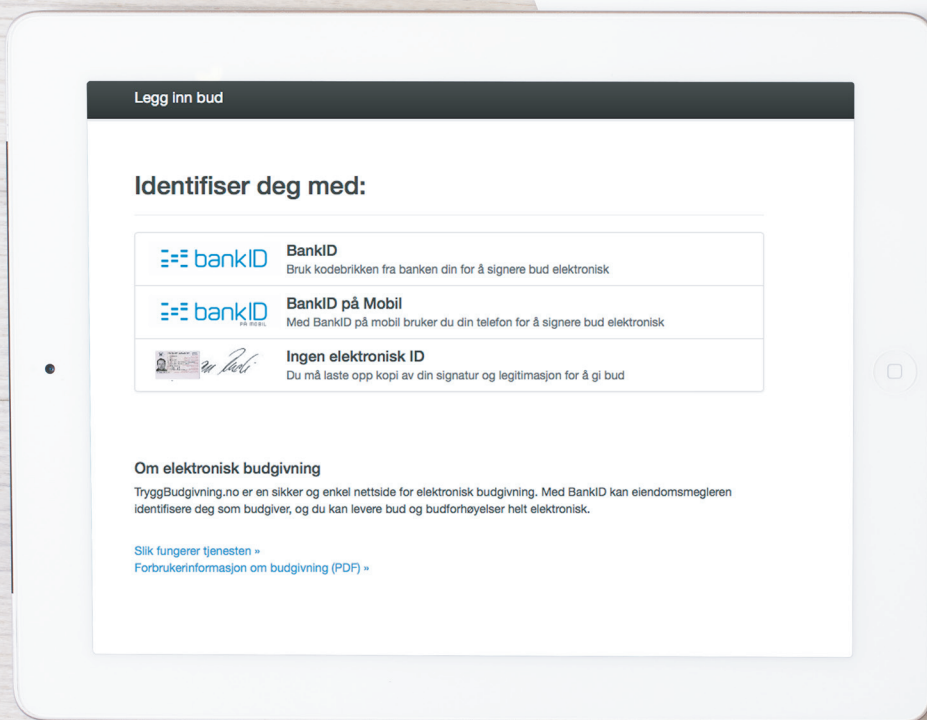
- Seljedalen/Løvåsen
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008268/ueuumaempz>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



# KORT OM OSS



## Marte Myrene

EIENDOMSMEGLER MNEF | SALGSLEDER | PARTNER

41 31 70 20

[mamy@eie.no](mailto:mamy@eie.no)

EIE Bergen Sentrum

# Premium rådgivning

## **EIE Bergen Sentrum**

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)