

Æ

# Nye Sædalsveien 141

5099 Bergen • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Cecilie Sandvik**

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 23 47 70

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

EIE Bergen Sentrum

E



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	80
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

Nye Sædalsveien 141, 5099 Bergen, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Gnr. 10 Bnr. 909 Snr. 14 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 61 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 56 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2015

## TOMT

Eiet tomt 2404 kvm

## PRISANTYDNING

3 190 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 17.01.25

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Sameiet har ikke gjeld/lån.

Andel fellesformue: kr. 24 895,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

-----  
kr 81 080,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 271 080,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 280 330,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 272,- pr. mnd.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 980 pr. år

## EIER

Tetiana Os

## Beskrivelse

### PARKERING

Det medfølger fast garasje plass (nr. 13) i felles, lukket garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for lading i garasjeanlegget, men ladeboks er ikke installert på denne plassen.

I tillegg har hver seksjon 0,5 parkering ute på felles parkeringsområder (driftes av velforeningen). Aktuell blokk har ingen definert gjesteparkering, men erfaringsmessig er det alltid ledige plasser på felles parkeringsområder, dog ikke de nærmeste parkeringsområdene, ifølge styreleder.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til barnevennlige og rolige omgivelser i Sædalen. Boligen har en naturskjønn beliggenhet i landlige og grønne omgivelser med nærhet til flott natur, samtidig som området er meget sentralt med nærhet til Landås bydel, Haukeland Sykehus, Nesttun og Bergen sentrum.

Fra den aktuelle boligen er det gode kollektivtilbud med bussholdeplass et par minutters gange unna. Her går linje nr. 80 hvert 10 minutt i rushtiden. Ellers er det ca. 5 minutters kjøring til Landås og ca. 10 minutter til Nesttun med "alt" av servicetilbud/fasiliteter, som blant annet dagligvarebutikker, kafeer, restauranter, legesenter, frisør og øvrige butikker.

Til Bergen Sentrum tar det ca. 15 minutter med bil. Det er gode veiforbindelser mot sentrum, Nesttun og mot Sandsli og Kokstad. Til Kokstad kan man også sykle hele veien på fortau eller sykkelsti. Ved Birkelundstoppen, som ligger like i nærheten, finner man dagligvarebutikken Kiwi og meget gode bussforbindelser - Med hyppige avganger. Coop Extra Sædalen ligger ca. 800 meter fra boligen, og har post i butikk.

Området er trivelig og barnevennlig med barnehager og skole i nærheten, samt fine fellesarealer med flotte grøntområder hvor barna kan leke fritt. Av barnehager ligger det flere i gangavstand fra boligen, samt nye Nattland skole, som bare ligger 1,5 km fra boligen. Her går barna fra 1.-10. klasse og skolen åpnet for første gang høsten 2017. Skolen har flere gode fritidstilbud, som blant

annet taekwondo. Sædalen barneskole ligger ca. 1 kilometer fra leiligheten.

Sædalen byr på flotte turterreng med varierende turmuligheter like i nærheten, som blant annet turstier til Nubben, Sandalen, Vannverksveien, Turnerhytten, Nattlandsfjellet og Ulriken. For en hyggelig søndagstur er Bergendal gård å anbefale. Et herlig tilbud med parsellhager, konserter og annet arrangement for familier. Ellers finner man fotballbaner og lekeplasser i nærområdet. Sædalen IL har på kort tid vokst seg til et stort idrettslag. Med både kunstgressbaner og flerbrukshall er det lagt til rette for en rekke ballspill som fotball, håndball, innebandy og basket. I tillegg tilbyr de idrettsskole for barn og friidrett.

## TOMT

Eiet tomt, 2404 kvm

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje  
2.etg: 56 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:  
2.etg: Entré, bad, bod, stue/kjøkken og 1 soverom.

Den innvendige boden er på ca. 5,8 kvm, og har av nåværende eier blitt benyttet som gjesterom (byggemeldt og godkjent som bod). I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 5 kvm (BRA-e), samt en fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg. 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 Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig bekledd med fasadeplater og trekledning.

Takkonstruksjoner:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med takbelegg.

Gulvsystemer:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

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:

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Membran/tettesjikt er over 10 år gammel, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæring foreligger ikke.

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 Nye Sædalsveien 141! Dette er en lys og moderne endeleilighet i bygg fra 2015 med landlig beliggenhet, samtidig som man har nærhet til sentrum.

Entré |

Vi starter i den romslige entréen på 9 kvm med trestavs parkett på gulv og lysmalte vegger. Det er særdeles god lagringsplass i entréen, blant annet i skyvedørgarderoben med speilfronter.

Soverom |

På venstre side av entréen ligger soverommet på 10,4 kvm. Rommet er lyst og luftig med lysmalte vegger og trestavs eikeparkett på gulv. Det er god plass til å innrede med dobbeltseng, nattbord og kommode/pult. Garderobeskapene langs den ene veggen har god plass til klær, og medfølger handelen.

Bad |

Vegg i vegg med soverommet ligger badet. Det er romslig og helfliset på 5,2 kvm med varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett, servantmøbel med skuffer og dusj med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre inn til stuen med åpen kjøkkenløsning. Rommet måler totalt 23,5 kvm, så her er det plass til å innrede med både sofa og spisegruppe. Det er godt lysinnslipp til rommet da endebeligheten gir ekstra vindusflater. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 8 kvm med sol fra morgen til tidlig kveld.

Kjøkkeninnredningen er tidløs med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av stål. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator, i tillegg til plass/opplegg for kjøleskap.

Bod |

I leiligheten er det en innvendig bod på 5,8 kvm med vindu. Også her er det trestavs parkett på gulv og lysmalte vegger. Selger

har benyttet rommet som bod/gjesterom, men det presiseres for ordens skyld at rommet er godkjent som bod. Det er også verdt å nevne at sikringssskap med automatsikringer og aggregat for balansert ventilasjon er plassert i denne boden.

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

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk datert 04.08.2015.

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Sikringssskap er plassert i boden, og inneholder automatsikringer med hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere 1 stk.

15 ampere 8 stk.

Nybolig installasjon utført av Kvasshem Elektro AS.

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

#### **OPPVARMING**

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

## **Økonomi/drift**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 12 980 pr. år

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 4.281,- pr.år i 2024 ifølge Bergen kommune. Denne summen er inkludert i de kommunale avgiftene.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 272,- pr.mnd.

Inkluderer felles byggforsikring, lys/oppvarming av fellesarealer, grunnpakke TV og internett fra Telenor, medlemskap i

velforening, vedlikehold av bygningsmasse, forretningsførsel og styrehonorarer og dugnad m.m.

Fordeling:

Sameieavgift: Kr. 2.665,-

Felles TV-anlegg: Kr. 607,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, og at sameiet har god økonomi, samt oppsparte midler til uforutsette utgifter. Det er ingen planer om vedlikehold som skal tilsi behov for opptak av lån. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Sameiet er medlem i Sædalslien velforening. Styreleder opplyser at velforeningen har noen ekstrautgifter nå, men er usikker på om det vil resultere i ekstra innbetalinger. Ingen konkrete varsler om dette.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, kommunale avgifter og eiendomsskatt, innboforsikring etc.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Sameiet har ikke gjeld/lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde sameiet følgende tall:

- Underskudd kr - 7.929,-

- Disponible midler: kr. 521.404,-

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

Polisenummer: SP0000969440

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig Kr. 867 521,-

Som sekundærbolig Kr. 3 470 082,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Sameiet Nye Sædalsveien 141-143, Orgnr: 915187110

Sameiet Nye Sædalsveien 141-143 består av 21 leiligheter i lavblokk.

Fasaden ble malt i 2019 av Malermester Sven Torgersen.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på altanen.

## **FORRETNINGSFØRER**

Vestbo

## **STYREGODKJENNING**

Informasjon om nye beboere meldes styret.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

VVS:

- 117 liters varmtvannstank fra 2014.
- Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filter byttes etter behov (ca. 1 gang i året), og vedlikeholdsavtale kan eventuelt etableres.

Elektrisk anlegg:

- Varmekabler på bad.
- Sikringssskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 ampere.

Tv og internett:

- Grunnpakke på kabel-tv og internett er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

### **DYREHOLD**

Det er tillatt med dyrehold, ifølge styreleder. Sameiets regler for dyrehold må følges.

### **DIVERSE**

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrert stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin og ventilator, i tillegg til frittstående kjøleskap. Vaskemaskin på bad kan også medfølge handelen om ønskelig.

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.

Hovedeier og medeier(e) må være medlem i Vestbo. Hovedeier betaler en andelsavgift på kr 500,- ved innmelding. Hovedeier betaler ikke årskontingent. (Denne betales av boligselskapet.) Medeier(e) betaler en andelsavgift på kr 500,- + årskontingent på kr 300,- ved innmelding. Medeier(e) betaler ikke årskontingent ved innmelding i perioden 1.10. - 31.12. Medlemskap/årskontingent må innbetales før overtagelsesdato, sammen med øvrige gebyrer.

### **ANNET**

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse 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 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).

### **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**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

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.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Grunndata:

Tinglyst seksjonering datert 18.12.2014 med dagboknummer 2014/1117442-1/200.

Tinglyst reseksjonering datert 02.03.2017 med dagboknummer 2017/190496-1/200.

### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

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

Adkomst bolig fra privat vei. Selger er medlem i Sædalslien Velforening - som dekker fellesarealet for blokkene.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. 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 konsentrert småhusbebyggelse (98,1%) ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 18020000

Plannavn: FANA. GNR 10 BNR 428 MFL., ØVRE NATTLAND, SÆDALSLIEN BOLIGFELT

Ikrafttrådt: 18.09.2006

Saksnr: 200211574

Berøringsgrad: 99,4 %

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Berøringsgrad: 100,0 %

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 3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

-----  
kr 81 080,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 271 080,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 280 330,- (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:

Provisjon 1,3%

Oppgjør Kr.7 990,-

Tilrettelegging Kr.14 900,-

Visningshonorar Kr.1 500,-

Grunnpakke (Kr.14 900,-

Markedspakke 1 Kr.15 990,-

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**

81-24-0463

## **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>

### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

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

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner Cecilie Sandvik

### **SAKSBEHANDLERE**

Cecilie Sandvik  
EIE Bergen Sentrum  
Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner  
Mob: 93 23 47 70 / E-post: [cesa@eie.no](mailto:cesa@eie.no)

## Megler

### **AVDELING**

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

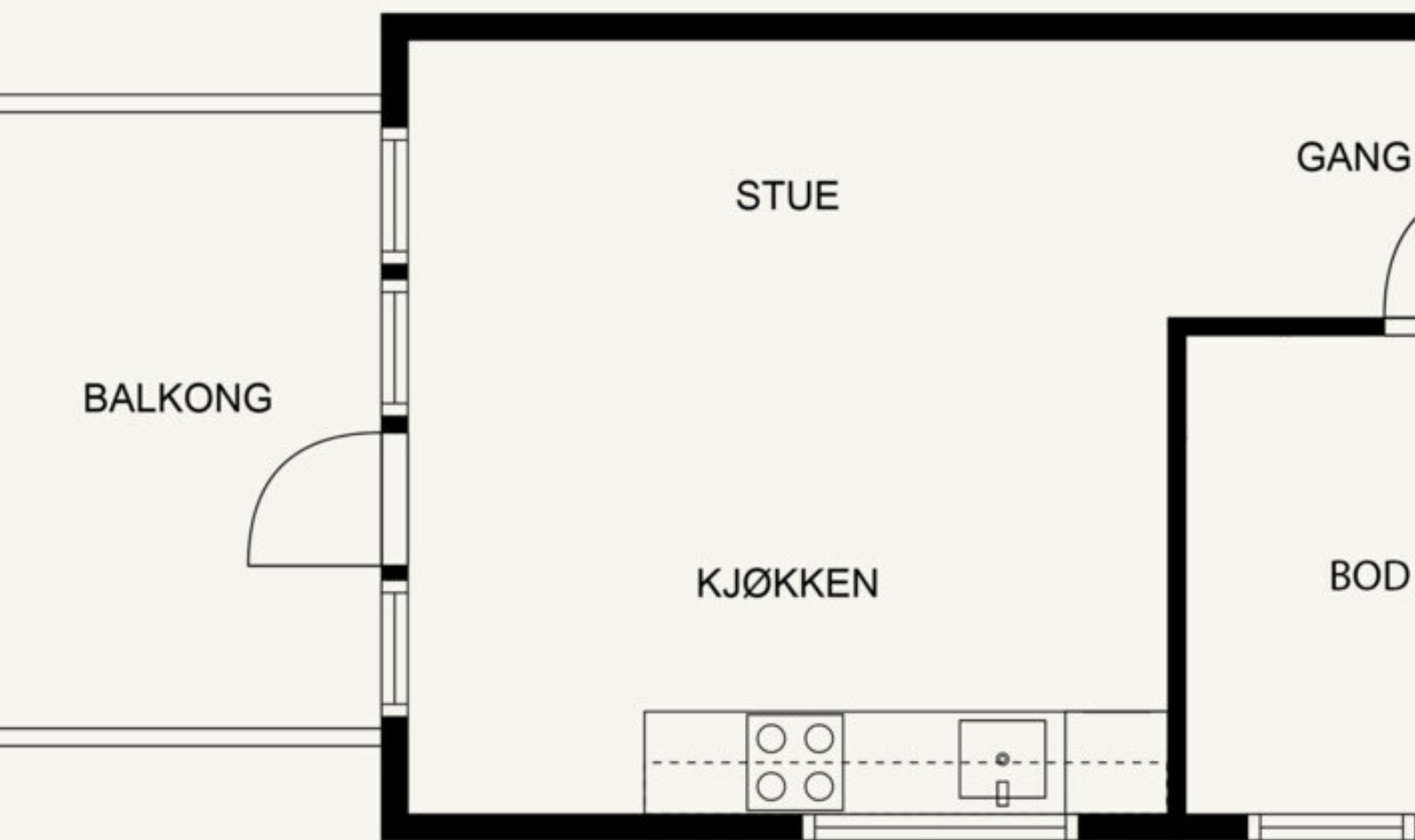


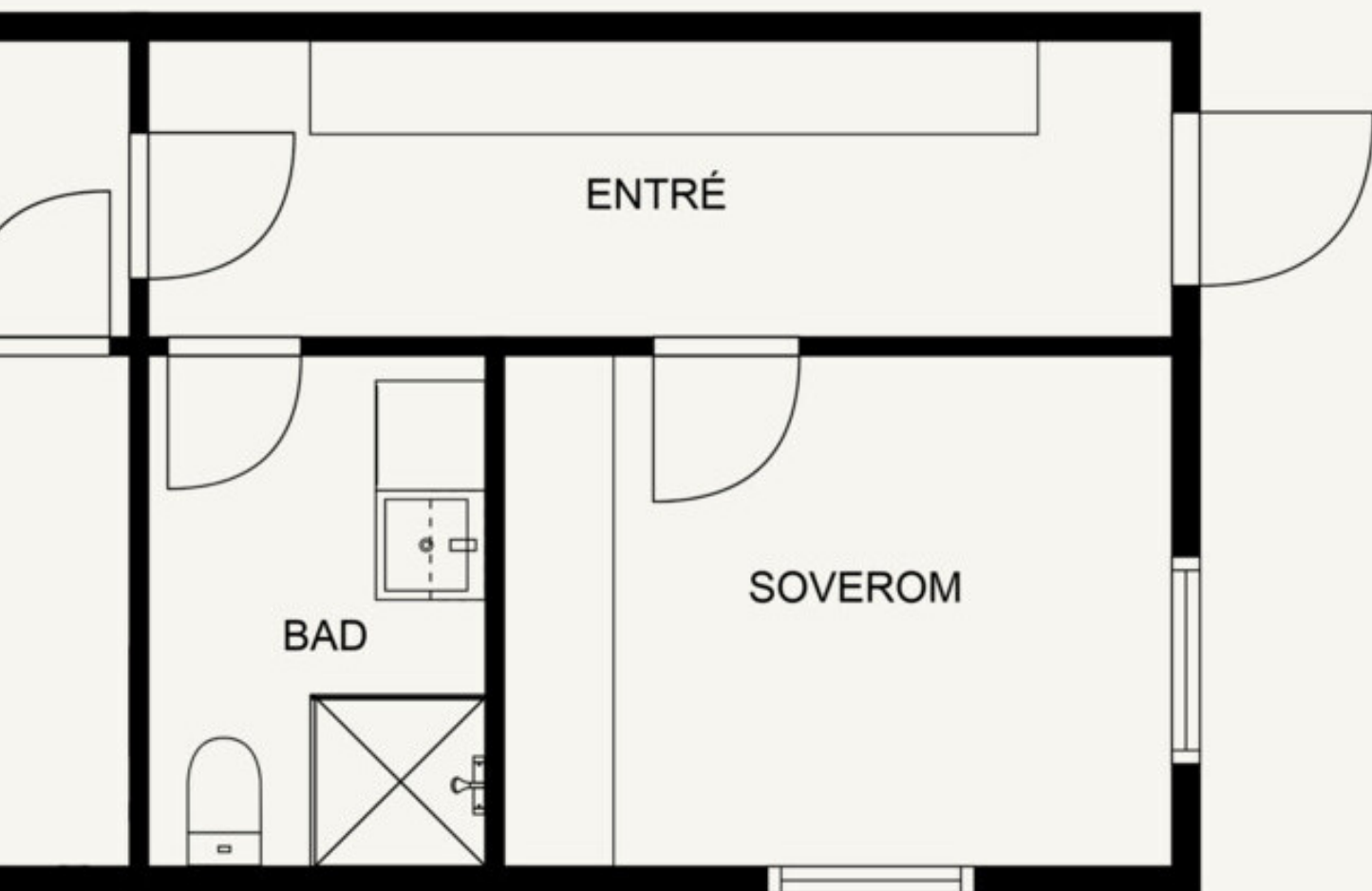
















































































































































































123 456





↑ 出口





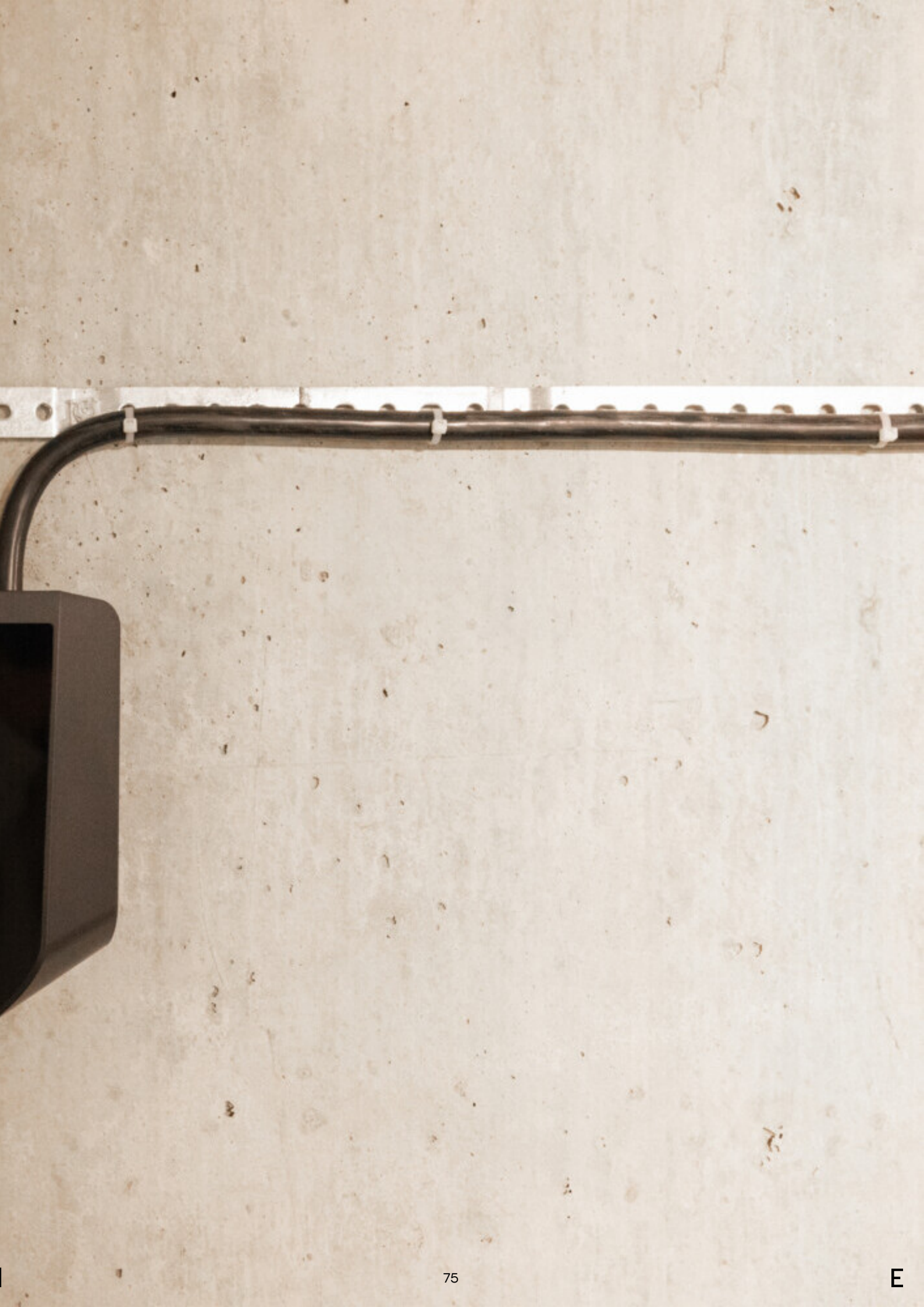




BOSE

13

















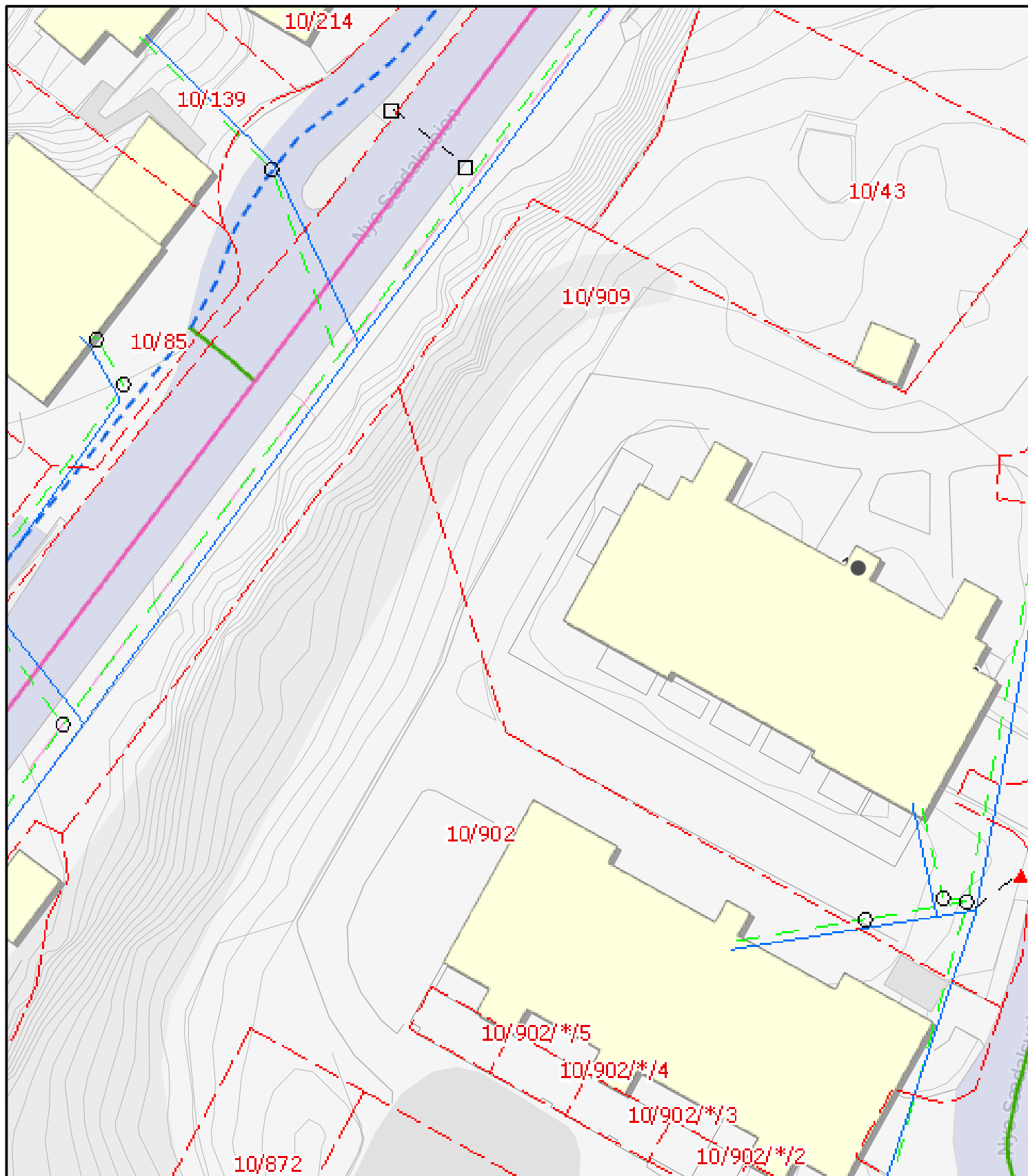




# INFORMASJON & DOKUMENTER



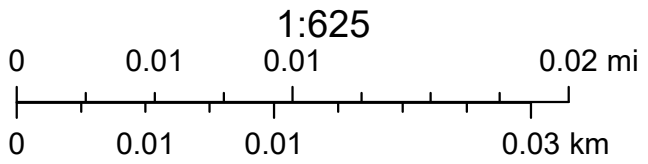
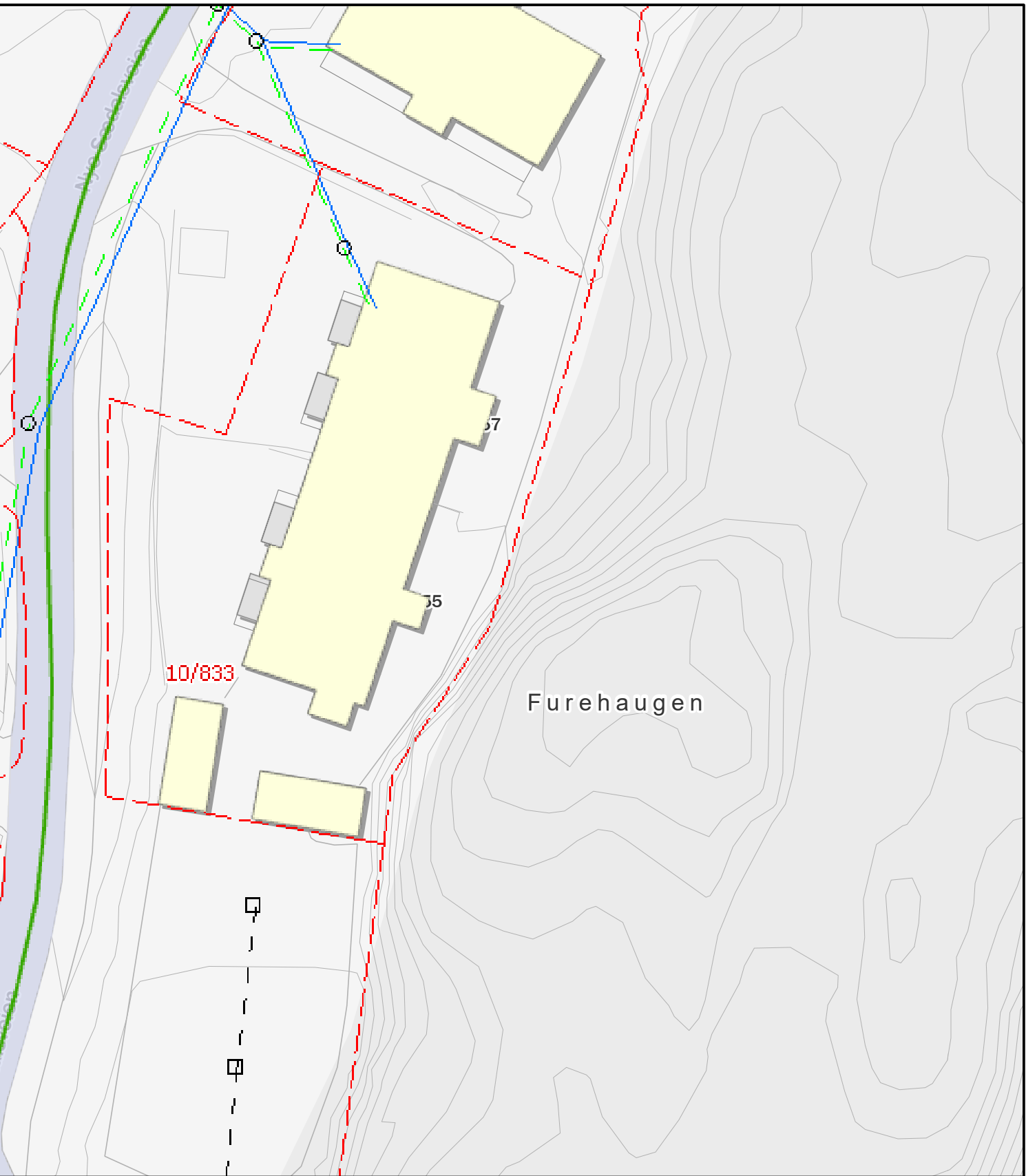




1/17/2025, 11:57:32 AM

Eiendomsflater	Vann- og avløpsledning	Vann- og avløpsledning	▲ Utslipp	Veg
Eiendomsgrenser	--- Spillvannledning	— Vannledning	■ Vegflate	— Enkelbilveg, Fylkesveg
- - - Sikker grense	- - - Overvann	Vann- og avløpspunkt	□ Fortau/gangfelt	— Enkelbilveg, Privat
Eiendomstekster	Vann- og avløpsledning	○ Kum	— Fortau, Fylkesveg	Bygninger
Vann- og avløpsledning	--- Spillvannledning	○ Sandfangskum	— Gang-/sykkelveg	■ Bygning registrert i m
— Vannledning	— Vannledning	□ Sluk m/sandfang	--- Gang og sykkelveg, Kommunalveg	

# KART



reg

matrikkel

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.



# Husordensregler for sameiet Nye Sædalsveien 141-143

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

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

I henhold til bestemmelsene i sameiets vedtekter fastsettes husordensreglene ved flertall i årsmøtet/generalforsamlingen.

**Husordensregler vedtatt på sameiemøtet 10. juni 2015, sist endret på årsmøte 7. juni 2024.**

## 1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler på fellesarealet. Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på altanen.

## 2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 23-06. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin. Musikkøvelser, banking, boring og lignende kan bare skje i tidsrommet kl. 08-20 på hverdager, samt kl. 10- 18 på lørdager. Bruk av fremkomstmiddel på hjul, og andre støyende aktiviteter skal ikke finne sted på fellesterrassen. Det er etablert flotte lekeområder og ballbinge i nærmiljøet.

## 3. Regler for husdyrhold

Alle skal plukke opp etter hunden sin. Hunden skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal ikke oppholde seg på felles terrasse eller plen. Hunder kan dog oppholde seg på egen terrasse dersom den er under oppsyn og sikret slik at den ikke har mulighet til å bevege seg utenfor egen terrasse.

Regler for hundehold gjelder alle typer kjæledyr.

## 4. Søppel

Søppelet skal være forsvarlig pakket før det legges i bosspann, søppel skal aldri settes utenfor bosspann eller husdøren.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på fellesareal/i bod da dette sjenerer andre beboere. Du er selv ansvarlig for å levere spesialavfall på korrekt vis, ikke sett farlig avfall fra deg på sameiets eiendom.

## 5. Bad, WC og rør

Alle rom, også kjellere, må holdes såpass oppvarmet at vannrørene ikke fryser. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i WC.

## 6. Parkeringsplasser og garasjeanlegg

Utendørs parkering er forbeholdt gjester og parkeringer kun tillatt på anviste plasser. Det er ikke tillatt å parkere foran innganger/bosspann. Det er tillatt å for en kort periode parkere foran inngang i forbindelse med avlesing/pålesing. Husk at veien benyttes av

utrykningskjøretøyer for vår blokk, og de to blokkene bak oss.

Garasjen skal holdes ryddig og evt. brennbare væsker skal oppbevares forsvarlig.

Det er ikke tillatt å lade EL-biler med ledning fra leilighet gjennom dører/vinduer. I garasjen oppbevares veldig mye forskjellig i bodene, også ting av verdi og som kan være skjøre. Bruk av vannslange/høytrykkspyler må derfor kun skje utenfor garasjeporten, der vannkranen også er.

#### 7. **Bruk og vedlikehold av altan**

Ta hensyn til naboer når du vasker/rydder på altanen. Risting av tepper eller lignende skal ikke gjøres fra balkongen, da støv og rusk kan være til sjenanse for naboer.

#### 8. **Brannvern**

Alle leiligheter skal ha brannslange montert under vasken og fått montert røykvarslersystem, det er ikke tillatt å fjerne dette. Beboer plikter å underrette styret dersom det oppdages feil/mangler på brannslange/røykvarster. Det er IKKE tillatt å male røykvarslings- eller sprinkelanlegg, da mister disse sin funksjon.

Ganger og utgangsparti skal holdes ryddig for å unngå hindring av daglig ferdsel eller ved en eventuell nødssituasjon.

#### 9. **Meldinger og henvendelser**

Meldinger fra sameiets styre til sameierne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i sameiet vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

#### 10. **Plikt/Ansvar**

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Utdrag fra vedtektene: «*Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne*».

Husk at du har naboer som bor tett. Om du ikke har demping på skuffer og skap på kjøkkenet, kan det bråke litt for naboen om man bare slenger de igjen. Dette gjelder også for ytterdørene, særlig med tanke på kveld/natt.





Kartverket

EIE BERGEN SENTRUM  
EIDSVÅGBAKKEN 1  
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 81-23-0025 (Daniela Andersen)  
Vår referanse: 3148258/21132001  
Bestilling: C3 2023-04-20 (3) 54

Dato  
20.04.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1117442	200	18.12.2014	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4601 BERGEN	10	909	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601665158  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973924915      Navn ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER      Adresse Postboks 7700, 5020 BERGEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
170166	AROLKAR ANNE METTE	H0107	KATTUGLEBROTET 25 E, 5099 BERGEN
240368	DALHEIM GRETHE	H0101	SÆDALSVEGEN 110 A, 5099 BERGEN
201170	HELGESEN SVERRE		SÆDALSVEGEN 110 C, 5099 BERGEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	10	909

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1201	10	909	0	1	54 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	2	60 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	3	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	4	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	5	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	6	75 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	7	32 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	8	54 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	9	60 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	10	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	11	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	12	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	13	75 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	14	32 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	15	54 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	16	60 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	17	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1117442 Tinglyst: 18.12.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1201	10	909	0	18	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	19	52 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	20	75 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	10	909	0	21	32 / 1131	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24







0-201424320

Begjæring om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

ADVOKATFIRMAET VIDST Org.nr.: 973 924 915 Ref.nr.: Ressurs 45284 Bergen kommune Etat for byggesak og private planer Pb. 7700, 5020 BERGEN	Plass for tinglysingsstempel
---	------------------------------

Opplysninger til bruk ved registrering i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	BERGEN	10	909		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)	
17016640646	AROLKAR ANNE METTE	1/3	
24036827846	DALHEIM GRETHE	1/3	
20117033113	HELGESEN SVERRE	1/3	

3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)
1	B	54	B	13	B	75	B	25				37				49				
2	B	60	B	14	B	32	B	26				38				50				
3	B	52	B	15	B	54	B	27				39				51				
4	B	52	B	16	B	60	B	28				40				52				
5	B	52	B	17	B	52	B	29				41				53				
6	B	75	B	18	B	52	B	30				42				54				
7	B	32	B	19	B	52	B	31				43				55				
8	B	54	B	20	B	75	B	32				44				56				
9	B	60	B	21	B	32	B	33				45				57				
10	B	52	B	22				34				46				58				
11	B	52	B	23				35				47				59				
12	B	52	B	24				36				48				60				
Sum tellere:								1131	= nevner:	1131										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
8/5-2014	Bjørn N. Borchard



### 5. Egnerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig,  
eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

Sted, dato Bergen, den 3/5-2014	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Bjørn N. Barstad BUPRU BARSTAD FOR BERGEN BOLIG AS IMT FULLMAKT	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---------------------------------------	--	--





**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)**

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- Befaring er foretatt
- Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune

10 909

BERGEN

Dato

26/11-2014

Stempel og underskrift

Hilde Høyberg  
Jan Erik TørdByrådsavdeling for  
byutvikling, næring og klima  
Etat for  
byggesak og private planer**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inntar styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Det samtykkes til tinglysning.

Bergen, den 8/5-2014

Bjørn N. Barstad  
Bjørn Barstad  
Bergen Bolig AS

Dato

Utstederens underskrift

8/5-2014

Bjørn N. Barstad









**BASISKART**

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

Etat for plan og geodata

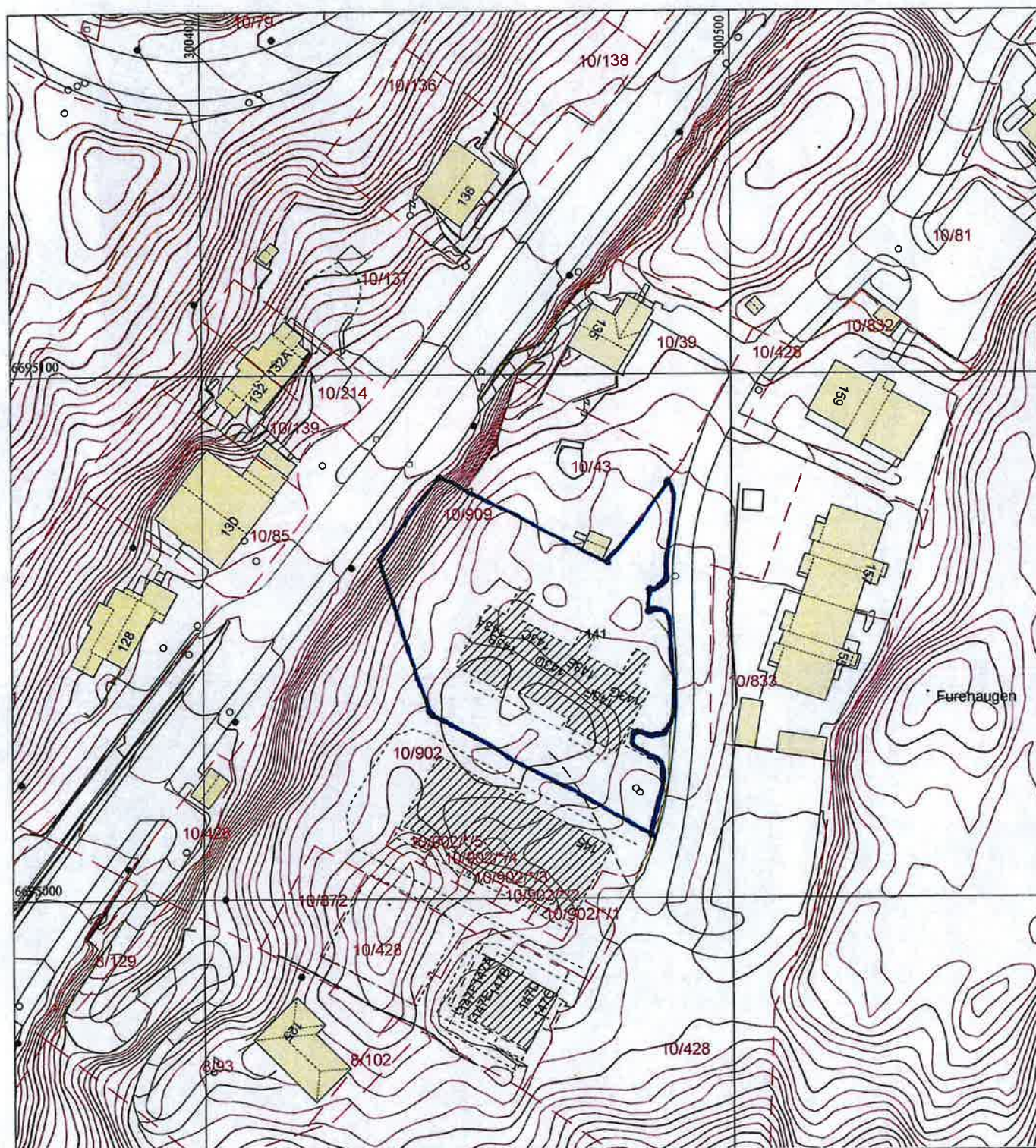
Målestokk 1:1000

Dato: 08.09.2014

Gnr/Bnr/Fnr: 10/909/0

Adresse: Nye Sædalsveien 141 m/flere

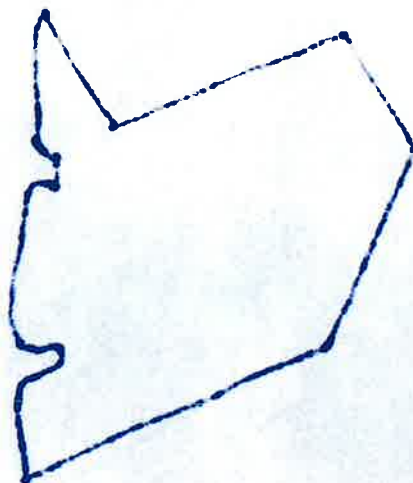
**BERGEN KOMMUNE**



	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		123/4567
							19,4
							Grunnlagspunkt/fastmerke

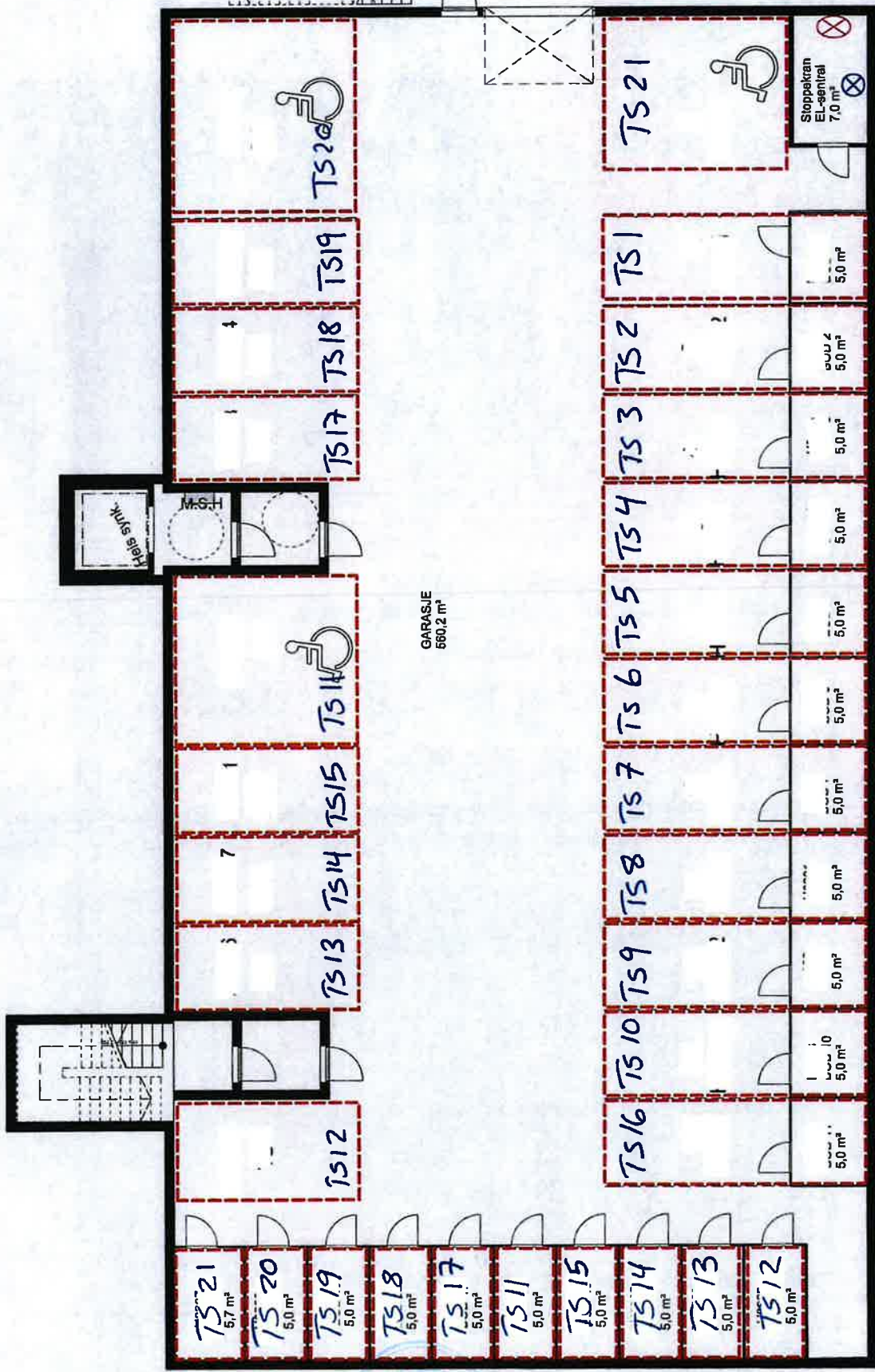


1 004/097



Vedlegg 2

gnr. 10, lnr. 909



GARASJE  
680,2 m²

Stoppetran  
EL-sentral  
7,0 m²

Seksjonsdeling

Prosjektnr.:  
**12005**  
Prosjekt:  
**Sædalen Rekke 5**

Tegningnr.:  
AS-200  
Tegning

Målestokk:  
**1:150**

Rev  
LMH

Korrigert dato:  
Tegnet dato:  
**01.10.14**

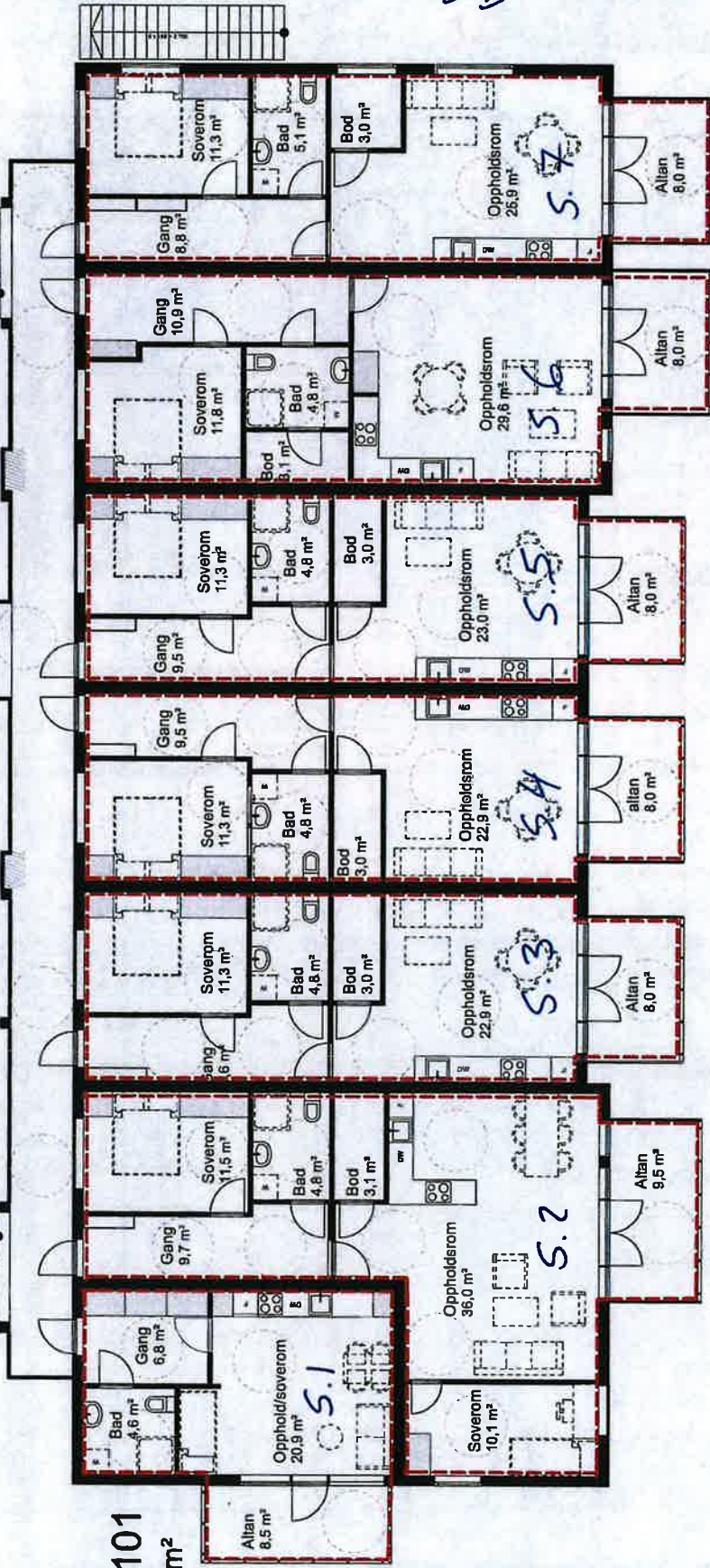
**ARTEC**

Laugvågsgården 35  
5169 Lørenskog  
tlf. +47 99 29 78 50  
e-mail: prosjekt@artec.no  
www.artec.no



Valveg 3

gr. 10, lnr. 909



H0101  
33 m<sup>2</sup>

H0102  
77,3 m<sup>2</sup>

H0103  
53,4 m<sup>2</sup>

H0104  
53,4 m<sup>2</sup>

H0105  
53,4 m<sup>2</sup>

H0106  
61,9 m<sup>2</sup>

H0107  
55,9 m<sup>2</sup>

Seksjonsdeling

Prosjekt nr.:  
12005

Prosjekt:  
Sædalen Rekke 5

Tegning nr.:  
AS-201

Tegning

Målestokk:  
1:150

Korrigert dato:  
01.10.14

Rev  
LMH

Sign  
LMH

Tegnet dato:  
01.10.14

ARTEC

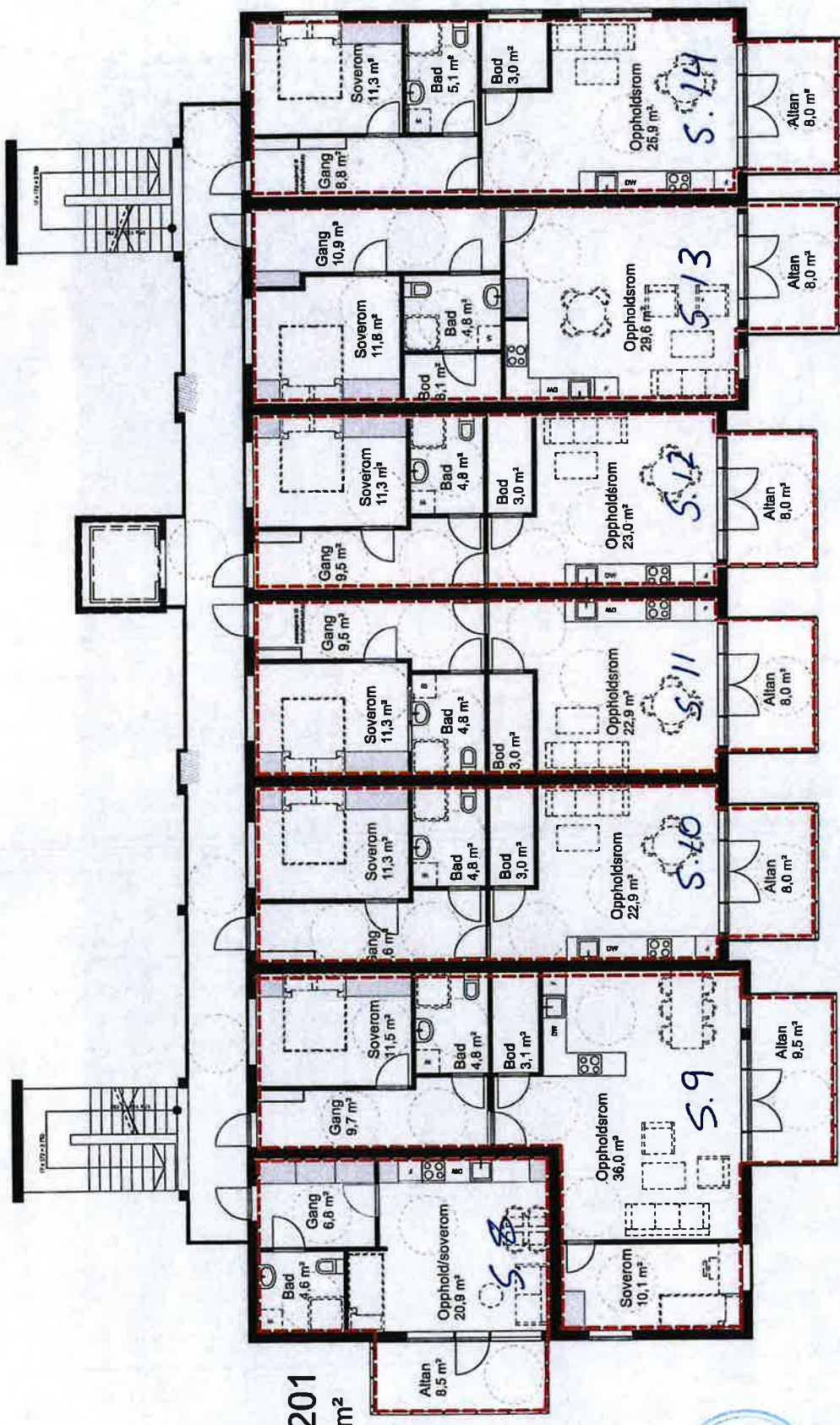
Davangsgårdsveien 135  
5160 Laksevatn  
tlf: +47 53 20 78 50  
e-mail: post@artec.no  
www.artec.no





gnr. 10, lnr. 909

Vedlegg 4



H0201  
33 m<sup>2</sup>

H0202  
77,3 m<sup>2</sup>

H0203  
53,4 m<sup>2</sup>

H0204  
53,4 m<sup>2</sup>

H0205  
53,4 m<sup>2</sup>

H0206  
61,9 m<sup>2</sup>

H0207  
55,9 m<sup>2</sup>

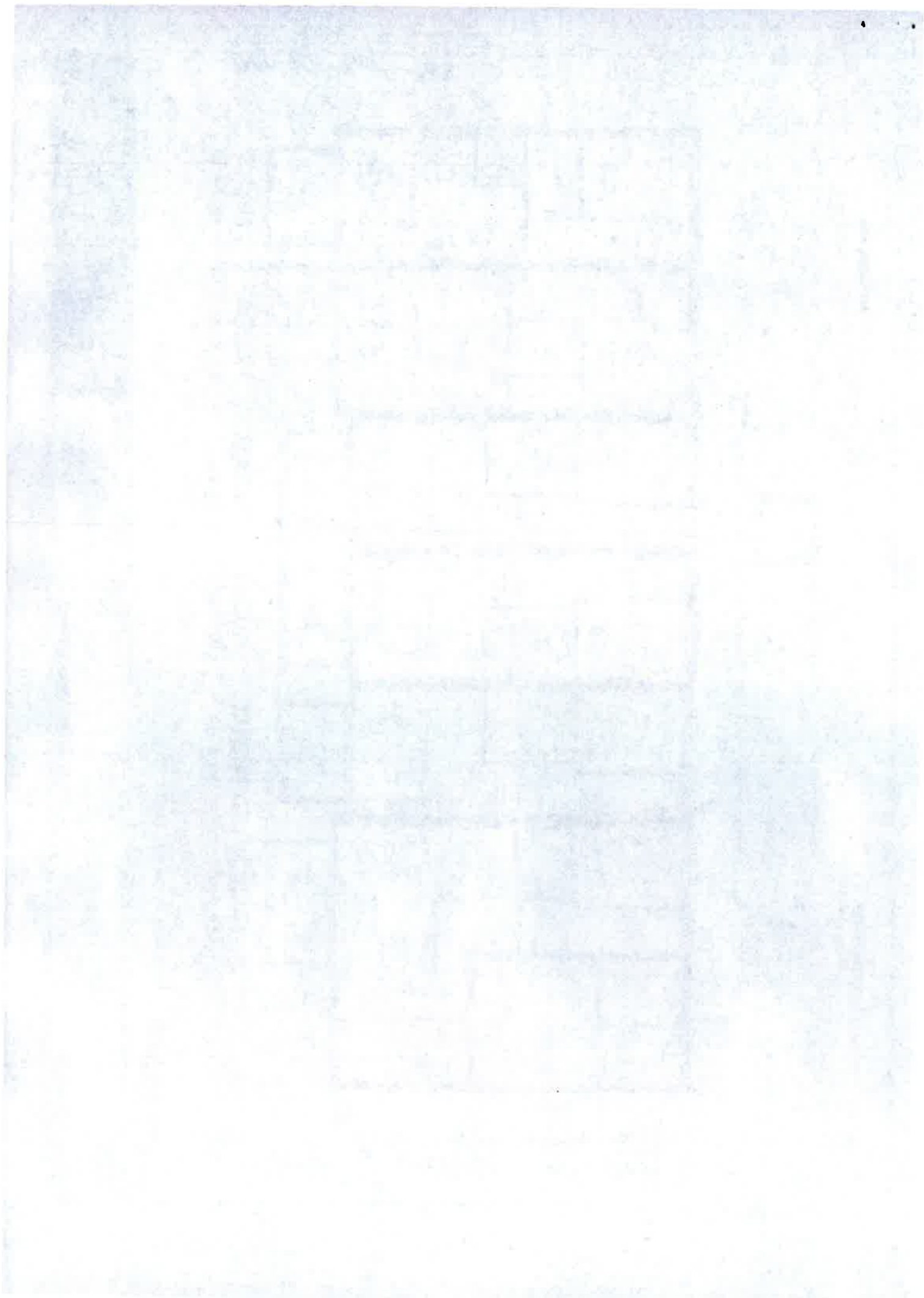
Seksjonsdeling



Prosjektnr.: 12005	Målestokk: 1:150	Rev LMH	Korrigert dato:
Prosjekt: Sædalen Rekke 5	Tegning: Plan 2 Seksjonering	Tegnet dato: 01.10.14	

Cartography.no 135  
5100 L. Hesterau  
tlf. +47 55 20 79 50  
e-mail: post@artec.no  
www.artec.no

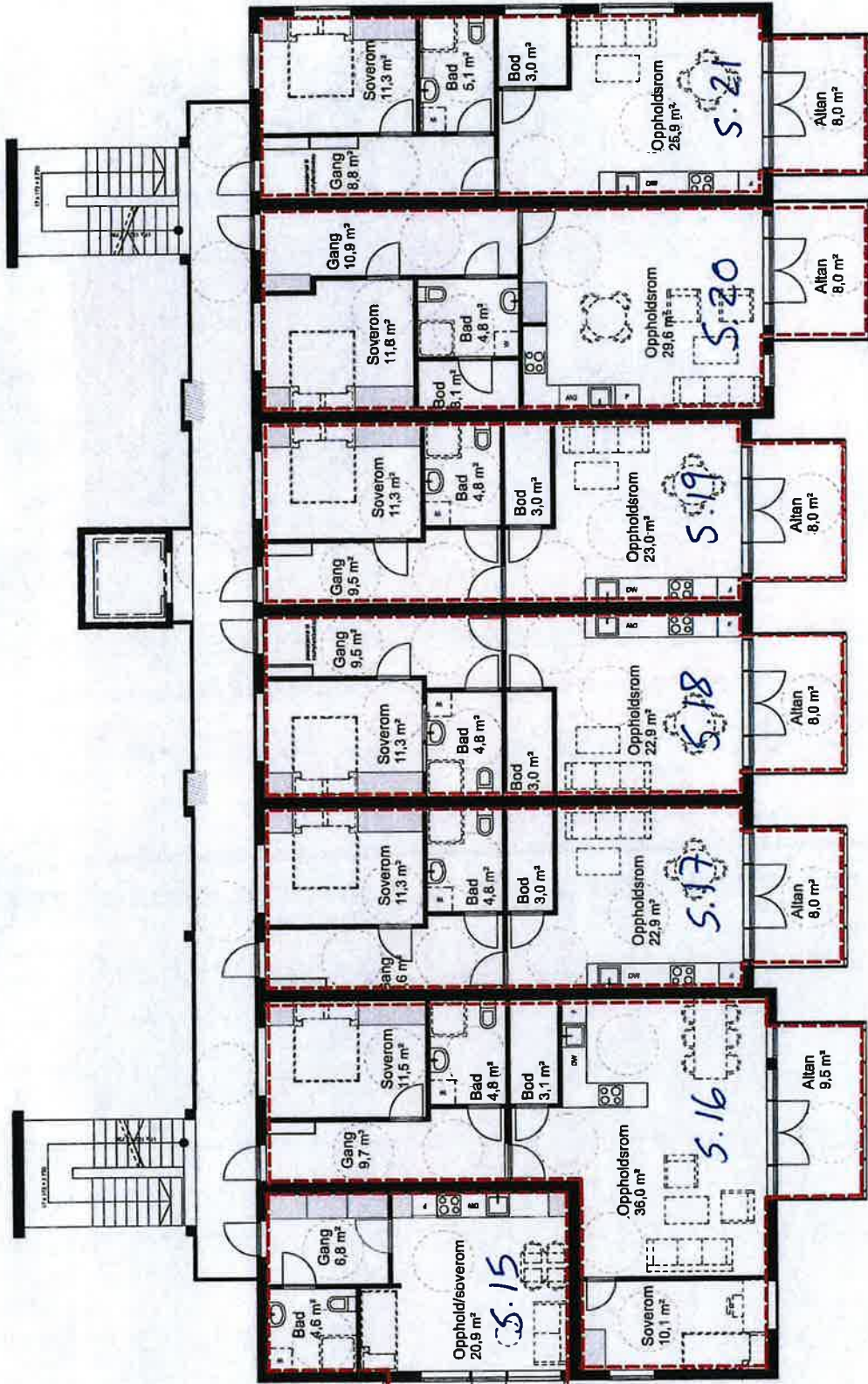
ARTEC





Vd/egs 5

gr. 10 / lmr. 909



H0201  
33 m<sup>2</sup>

H0202  
77,3 m<sup>2</sup>

H0203  
53,4 m<sup>2</sup>

H0204  
53,4 m<sup>2</sup>

H0205  
53,4 m<sup>2</sup>

H0206  
61,9 m<sup>2</sup>

H0207  
55,9 m<sup>2</sup>

Seksjonsdeling

Prosjektnr.:  
12005  
Prosjekt:  
Sædalen Rekke 5

Tegningsnr.: AS-202	Målestokk: 1:150	Sign LMH	Korrigert dato:
Tegning	Plan 2 Seksjonering	Rev	Tegnet dato: 01.10.14

ARTEC

Danishgardsveien 135  
5160 Lakeway  
tlf. +47 95 20 78 50  
e-mail: post@artec.no  
www.artec.no







Kartverket

EIE BERGEN SENTRUM  
EIDSVÅGBAKKEN 1  
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 81-22-0484 (Emilie Ødemark)  
Vår referanse: 3148744/21134726  
Bestilling: C3 2023-04-20 (3) 53

Dato  
20.04.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
4324	106	21.2.1978	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4601 BERGEN	148	594	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dok. avgift kr. 310.- 2/2-78.

# Skjøte<sup>1</sup>

Dagb. nr.  
04324 21.2.78  
Bergen byskriverembete

## EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer<sup>2</sup>

Kommune

Tomt nr. 252, g.nr. 48, b.nr. 594,  
byggefelt A5, i henhold til oppmålings-  
vesenets attest av 4.1.1977, som er  
parsell av 48/266.

Bergen/Laksevåg

## OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr.

JOHANNESSEN & JOYS A/S  
Nipedalen 37  
5031 LAKSEVÅG

## TIL

Navn

Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr.

Ruth Evensen  
Mannsverk 4  
5030 LANDÅS

03. 08. 1931 43060

KJØPESUMMEN KR. 25.500.- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Det kan ikke drives hotell, kafévirksomhet, håndverk, handel, industri, verkstedsvirksomhet eller ervervsmessig husdyrhold på parsellen. Selgerne og de øvrige parselleiere av g.nr. 48, b.nr. 266, har innbyrdes rett til, uten vederlag, å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann, kloakk, telefon og elektriske anlegg, herunder også felles antenneanlegg for radio/TV over parsellen. Ledningene bør, såvidt mulig, legges slik at ulemper for parsellen unngås.

Såfremt flere naboer må over samme parsell med sine ledninger, skal disse om mulig legges i en fellesledning. Man skal ha adgang til eventuelle stakeluker, stakeluker, ventiler, kraner etc, dersom sådanne er plassert på tomten innendørs eller utendørs.

Rett kopi bekrefte  
Elin Katrin Følling Fugleberg





Fortsatt

Gjerdeplikten dels likt med tilstøtende parseller utskilt fra b.nr. 266, men påhviler forøvrig denne eiendom. Kjøperne får bruksrett til de veganlegg selgerne har anlagt over b.nr. 266, mot å delta forholdsmessig i vedlikehold av samme på linje med de øvrige eiere av parseller utskilt fra b.nr. 266.

Parsellen selges fri for pengeheftelse av noen art, og forøvrig slik den har vært eiet av selger. Parsellen er udyrket og udyrkbar mark.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Bergen,

Sted

21. februar 1978

Dato

Johannessen

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Bodil Moldestad

Vitneunderskrift

Ingrid Gjelsvik

Vitneunderskrift

Bodil Moldestad (23 år)

Gjentas med blokkbokstaver

Ingrid Gjelsvik (29 år)

Gjentas med blokkbokstaver

Adr: Johannessen 6 Joys A/S, Nipedalen 37, 5031 LAKSEVÅG

x) Stryk det som ikke passer.





Kartverket

EIE BERGEN SENTRUM  
EIDSVÅGBAKKEN 1  
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 81-23-0025 (Daniela Andersen)  
Vår referanse: 3148259/21132006  
Bestilling: C3 2023-04-20 (3) 52

Dato  
20.04.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
190496	200	2.3.2017	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4601 BERGEN	10	909	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602108024

Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr Navn

973924915 ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Adresse

Postboks 7700, 5020 BERGEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn

915187110 SAMEIET NYE SÆDALSVEIEN 141 143

Bruksenhet

c/o Vestlandske Boligbyggelag, Postboks 1947 Nordnes, 5817 BERGEN

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr Gnr Bnr

1201 10 909

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 190496 Tinglyst: 02.03.2017  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Retts kopi bekreftes  
Elin Katrin Følling Eugleberg



201636491

Nullstill

Skriv ut...

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent Advokatfirmaet Vikse AS		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Postboks 95			
Postnr. 3101	Poststed Tønsberg		
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 916 619 898	Ref.nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1201	BERGEN	10	909		1-21

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Idell andel 3)
	se vedlegg - 6	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	For-mål	Bråk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Bråk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Bråk	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Bråk	Til-leggs-areal		
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		
1	B	32	B	13	B	60	B	25				37			49		
2	B	75	B	14	B	54	B	26				38			50		
3	B	52	B	15	B	32	B	27				39			51		
4	B	52	B	16	B	75	B	28				40			52		
5	B	52	B	17	B	52	B	29				41			53		
6	B	60	B	18	B	52	B	30				42			54		
7	B	54	B	19	B	52	B	31				43			55		
8	B	32	B	20	B	60	B	32				44			56		
9	B	75	B	21	B	54	B	33				45			57		
10	B	52	B	22				34				46			58		
11	B	52	B	23				35				47			59		
12	B	52	B	24				36				48			60		
Sum tellere:								1131	= nevner:				1131				

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Reseksjoneringen innebærer at seksjon 1,2,6,7,8,9,13, 14, 15, 16, 20 og 21 får endret sin sameiebrøk. Dette for å korrigere en tidligere feil i den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen slik at sameiebrøken gjenspeiler innbyrdes areal mellom seksjonene.

Dato	Usteders underskrift
x 09.11.16	x [Signature]

Nr. 703034e Sem &amp; Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF



Side 3

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

Sted og dato Bergen, den <u>07.11.16</u>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) x <u>Ellen M. Seyffarth</u> ELLEN M. SEYFFARTH x <u>Andreas G. Berg</u> ANDREAS G. BERG x <u>Linn Haugen</u> LINN HAUGEN FOR STYRET I SAMEIET NYE SEPALSVEIEN	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	---



**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato: Bergen, den 09.11.16

Underskrift:  Allen M. Seppa  Min Hauge  [Signature]

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
10	909			Bergen


Dato: 27/12-2016

Stempel og underskrift: *Hemaphysa Sitotaw*  
*Jens-Erik Ford*

BERGEN KOMMUNE  
Byrådsavdeling  
for byutvikling  
Plan- og  
bygningsetaten

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



Dato: 09.11.16

Utstederens underskrift: *Allen M. Seppa*, *Min Hauge*, *[Signature]*





BERGEN  
KOMMUNE

### BASISKART

Byråsleiders avdeling

Byråsleiders avdeling

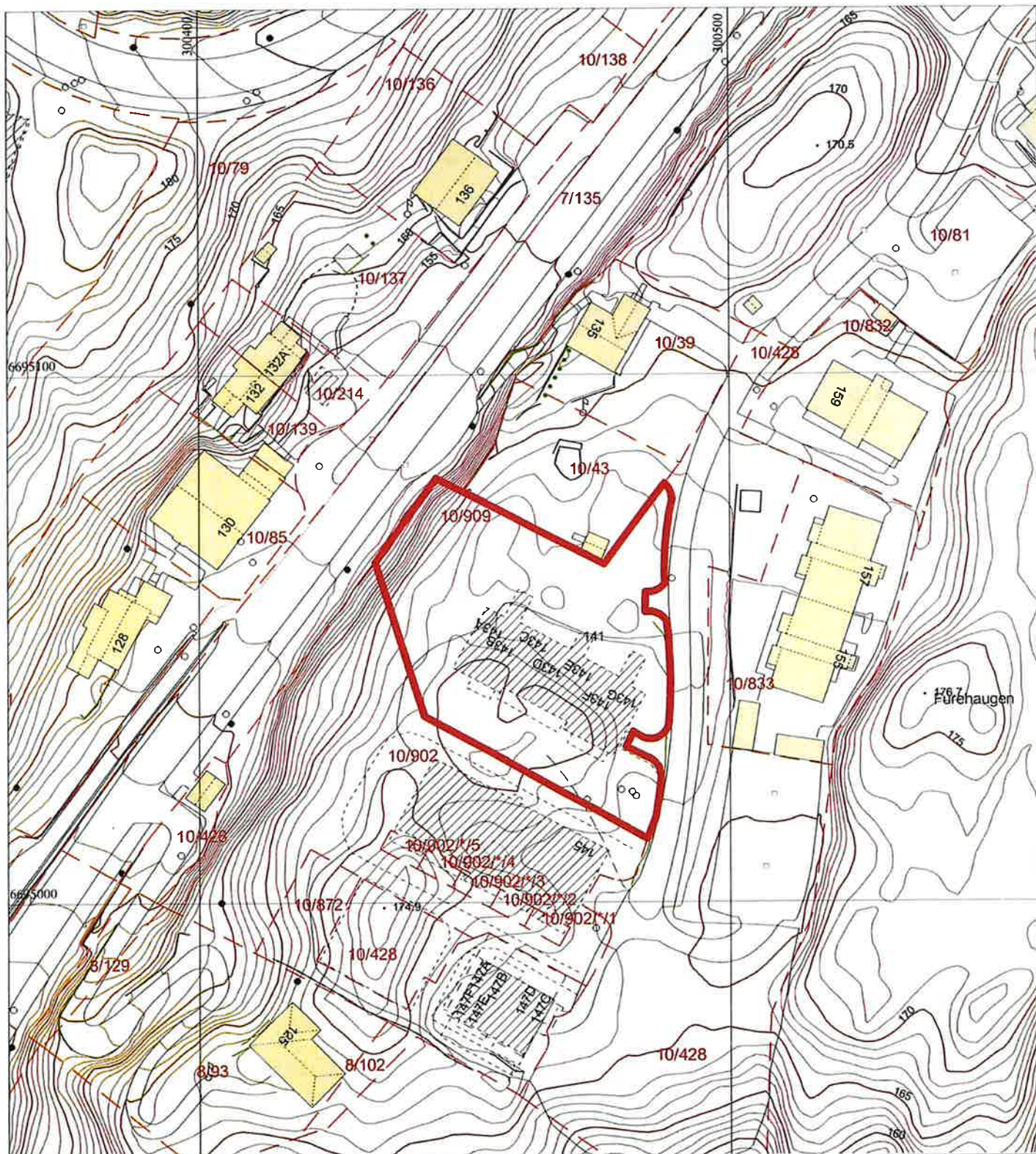
Målestokk 1:1000

Dato: 22.12.2016

Vedlegg 1

Gnr/Brnr 10/909

Adresse: Nye Sædalsveien 141 m/flere



	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		19.4
							Grunnlagspunkt/fastmerke



Vedlegg 2



Seksjonsdeling

Prosjektnr.: 12005  
 Prosjekt: Sædalen Rekke 5

Tegningsnr.: AS-200  
 Tegning: Plan.U. Seksjonering

Målestokk: 1:150

Rev Sign: LMH

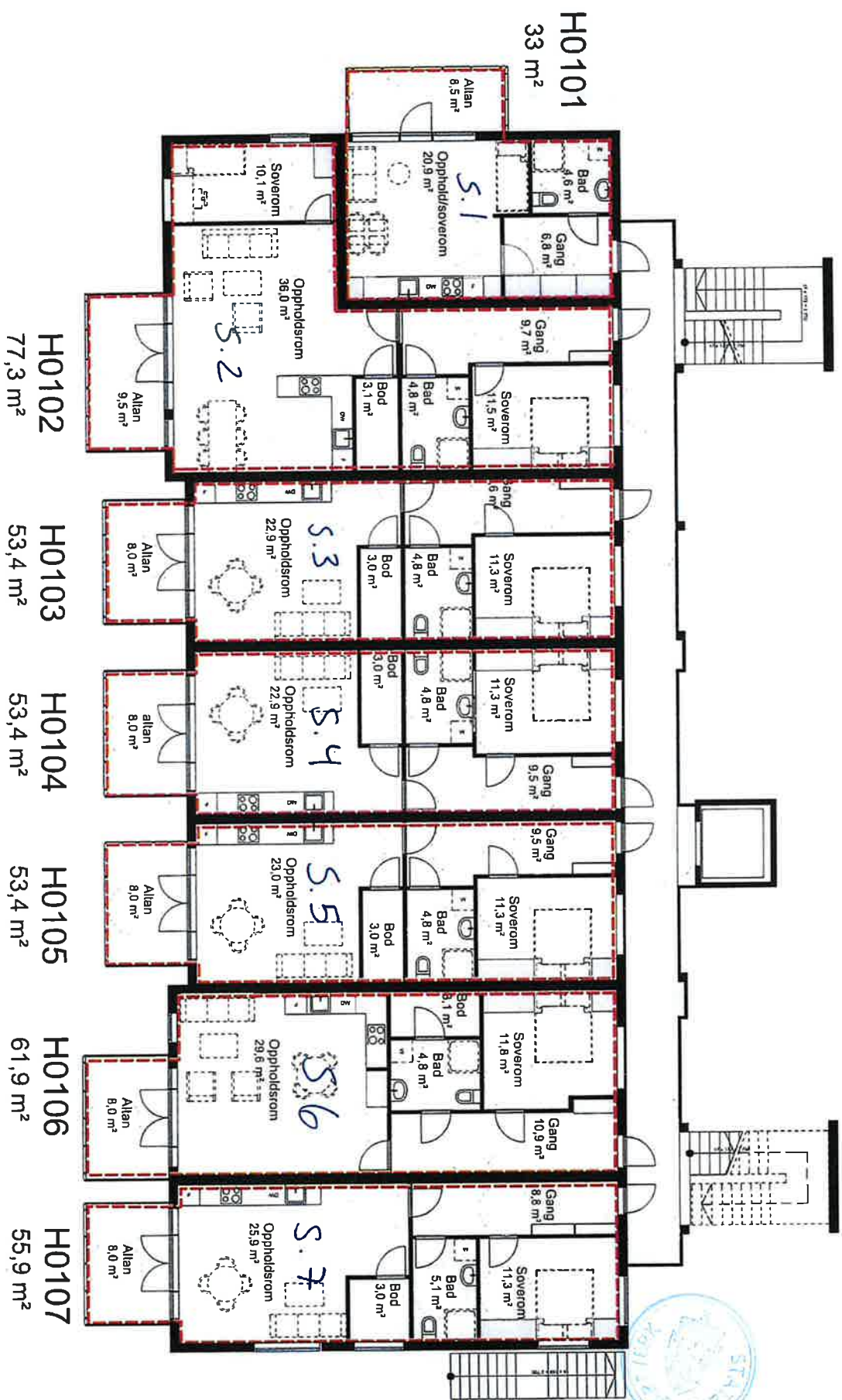
Korrigert dato: 01.10.14

**ARTEC**

Damsgårdsvæien 135  
 5160 Laksøyveg  
 tlf. +47 55 20 78 50  
 e-mail: post@artec.no  
 www.artec.no

gnr. 10, bnr. 909





Seksjonsdeling

Prosjektnr.: 12005  
 Prosjekt: Sødalen Rekke 5

Tegning: AS-201  
 Tegning: Plan 1 Seksjonering  
 Målestokk: 1:150  
 Rev: Sign: LMH  
 Korrigert dato: 01.10.14

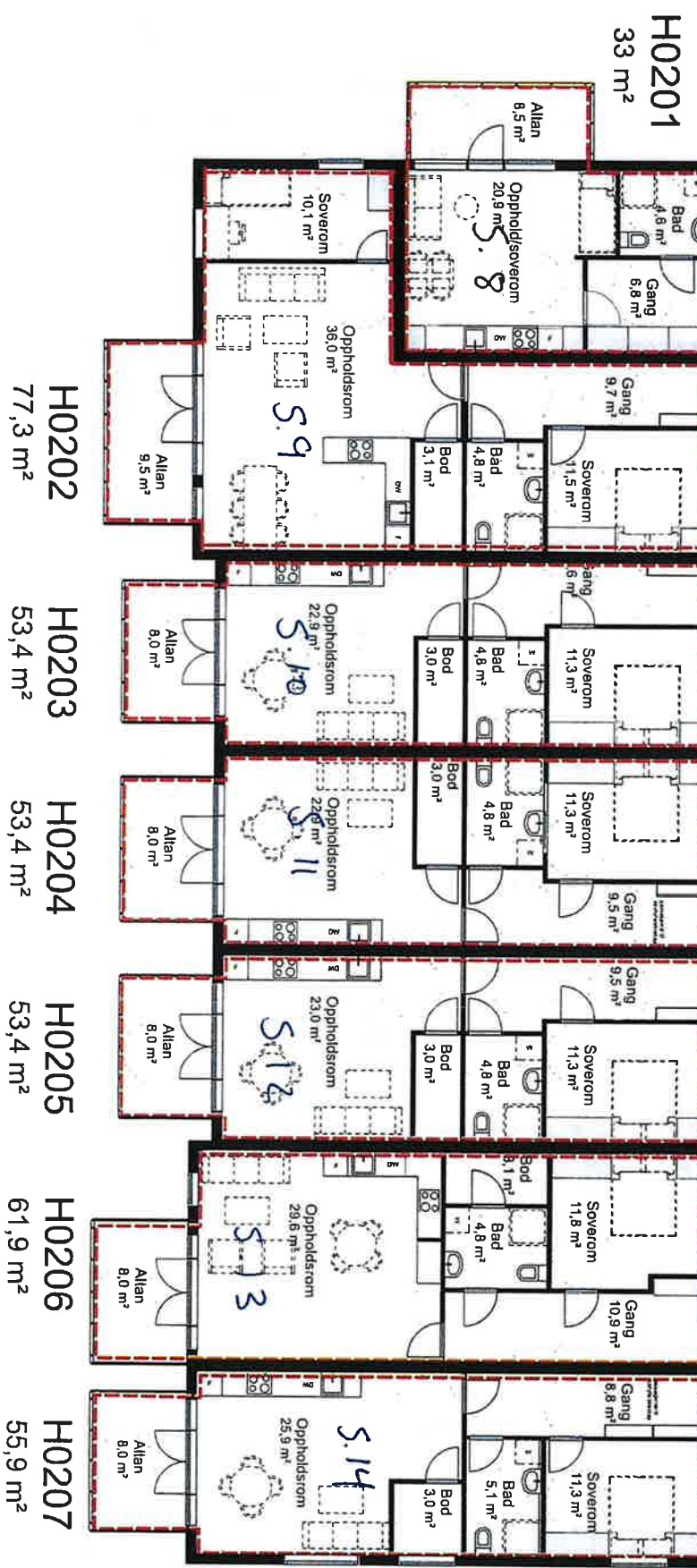
- H0101 33 m<sup>2</sup>
- H0102 77,3 m<sup>2</sup>
- H0103 53,4 m<sup>2</sup>
- H0104 53,4 m<sup>2</sup>
- H0105 53,4 m<sup>2</sup>
- H0106 61,9 m<sup>2</sup>
- H0107 55,9 m<sup>2</sup>

gnr. 10, bnr. 909



**ARTEC**  
 Dansegårdsveien 135  
 5160 Laksavåg  
 tlf. +47 55 20 78 50  
 e-mail: post@artec.no  
 www.artec.no





Seksjonsdeling

Prosjektnr.: 12005  
 Prosjekt: Sædalen Rekke 5

Tegningens nr.: AS-202  
 Tegning: Plan 2 Seksjonering  
 Målestokk: 1:150  
 Rev: LMH  
 Korrigert dato: 01.10.14

**ARTEC**

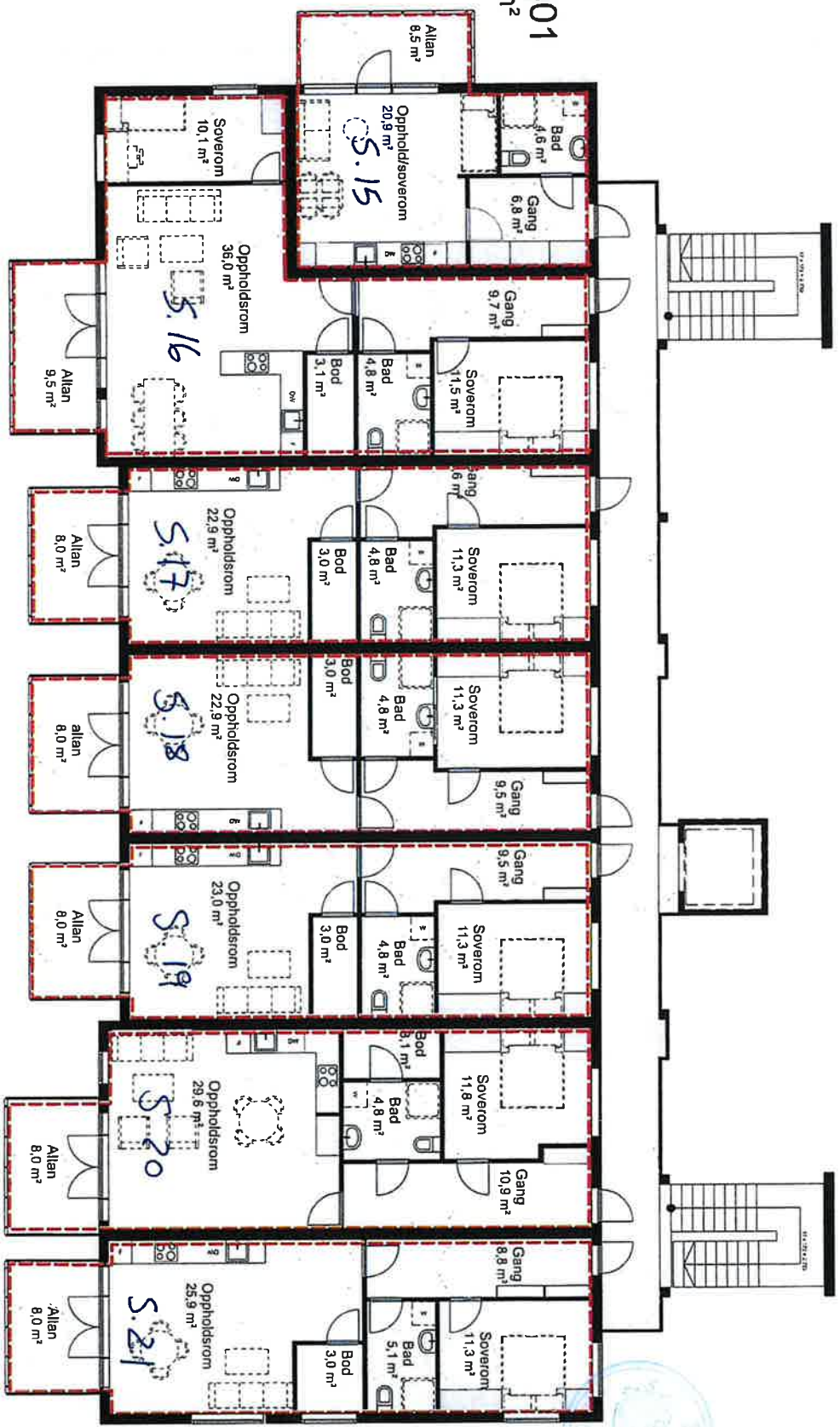
Damsgårdsvéien 135  
 III, 417 55 20 78 50  
 e-mail: post@artec.no  
 www.artec.no



gnr. 10, lnr. 909

Vedlegg 5

H0301  
33 m<sup>2</sup>



- H0302 77,3 m<sup>2</sup>
- H0303 53,4 m<sup>2</sup>
- H0304 53,4 m<sup>2</sup>
- H0305 53,4 m<sup>2</sup>
- H0306 61,9 m<sup>2</sup>
- H0307 55,9 m<sup>2</sup>

Seksjonsdeling

Prosjekt nr.: 12005  
 Prosjekt: Sædalen Rekke 5

Tegning nr.: AS-203  
 Tegning: Plan 3 Seksjonering

Målestokk: 1:150	Rev: LMH	Korrigert dato: 01.10.14
------------------	----------	--------------------------

**ARTEC**

Damsgårdsvæien 135  
 5160 Laksevåg  
 tlf. +47 55 20 78 50  
 e-mail: post@artec.no  
 www.artec.no

gnr. 10, lnr. 909



- [Søk](#)
- [Eiendom](#)
- [Bygning](#)
- [Adresse](#)
- [Rapporter](#)
  - [Utskrift ->>](#)
  - [Eiendomsinfo](#)
  - [All matrikkelinfo](#)
  - [--](#)
  - [Bergenskart](#)
  - [BraPlan](#)

Hovedopplysninger

Gnr/bnr Fnr/Snr Eiendomstype Etablert BER.AREAL HIST.OPPG.AR.HIST.Areal Kilde Bruk-grunn Bruksnavn T.lyst endret  
 10 909 0 0 Grunneiendom 20.08.2012 2403,6 0 Ikke oppgitt Bolig Ja 27.02.2016

Seksjonert eiendom [List seksjoner](#)

		Tinglyste eierforhold						
Fødselsnr/org	navn	adresse	poststed	andel	Personstatus	Rolle	Ervrevet	Seksjon
	<a href="#">NANSVE JULIAN H</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 A	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">1</a>
	<a href="#">STEINSLAND ARILD</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 B	5099 BERGEN	1/2	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">2</a>
	<a href="#">SEYFFARTH ELLEN MARGRETHE</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 B	5099 BERGEN	1/2	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">2</a>
	<a href="#">HAUGLAND FLIN</a>	VARDANE 110	5911 ALVERSUND	65/100	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	08.04.2015	<a href="#">3</a>
	<a href="#">RISDAL TORD ÅGE</a>	VARDANE 110	5911 ALVERSUND	35/100	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	08.04.2015	<a href="#">3</a>
	<a href="#">ROSVOLD SVERRE JOHAN</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 D	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">4</a>
	<a href="#">ASKELAND EIRIK</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 E	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">5</a>
	<a href="#">HERFJORD INGUNN SOFIE</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 F	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">6</a>
	<a href="#">HERFJORD ANE ULRISKE</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 G	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">7</a>
	<a href="#">BAKKE MARIE ANGELL</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0201	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">8</a>
	<a href="#">BOSDAL HILDE IREN SORREBO</a>	KAPTEIN HARTWIG VEG 5, H0101	6947 LAVIK	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">9</a>
	<a href="#">WIERS SEAN PAAL</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 C	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	16.02.2015	<a href="#">10</a>
	<a href="#">HAUGEN LINN</a>	LEIL.204, NYE S.EDALSVEIEN 143 A	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">11</a>
964338531	<a href="#">BERGEN KOMMUNE</a>	Postboks 7700,	5020 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	17.02.2015	<a href="#">12</a>
	<a href="#">BRU IRENE</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0206	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">13</a>
	<a href="#">OLSEN SVEIN-ESPEN LINDAS</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0207	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">14</a>
	<a href="#">THOMSEN JULIE RFINERTSEN</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0301	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">15</a>
	<a href="#">AARSTAD HANS JORGEN</a>	ØSTRE OLE BRINCHS VEG 27	5232 PARADIS	4/10	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	18.02.2015	<a href="#">16</a>
	<a href="#">AARSTAD ANNE KARI HERSVIK</a>	ØSTRE OLE BRINCHS VEG 27	5232 PARADIS	4/10	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	18.02.2015	<a href="#">16</a>
	<a href="#">AARSTAD HELENE HERSVIK</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0302	5099 BERGEN	1/10	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	18.02.2015	<a href="#">16</a>
	<a href="#">AARSTAD JORGEN HERSVIK</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0302	5099 BERGEN	1/10	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	18.02.2015	<a href="#">16</a>
	<a href="#">BERG ANDREAS GRAUE</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0303	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">17</a>
	<a href="#">LILLESTOL LENE KATHRINE</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0304	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">18</a>
964338531	<a href="#">BERGEN KOMMUNE</a>	Postboks 7700,	5020 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	17.02.2015	<a href="#">19</a>
	<a href="#">NIELSEN MAILEN</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 A	5099 BERGEN	1/2	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">20</a>
	<a href="#">GUNNESTAD KJETIL</a>	NYE S.EDALSVEIEN 143 A	5099 BERGEN	1/2	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	12.02.2015	<a href="#">20</a>
	<a href="#">BIGLAR HAMEDANI AIDA</a>	NYE S.EDALSVEIEN 141, H0301	5099 BERGEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	15.07.2015	<a href="#">21</a>

Eierhistorikk (3)

rolle	anr	ANDEL	navn	Ervrevet	Avgitt
Hjemmelshaver	3	1/3	<a href="#">AROLKAR ANNE METTE</a>	05.09.2007	23.12.2014
Hjemmelshaver	2	1/3	<a href="#">DALHEIM GRETHE</a>	05.09.2007	23.12.2014
Hjemmelshaver	1	1/3	<a href="#">HELGESEN SVERRE</a>	05.09.2007	23.12.2014

Tidligere ikke tinglyste eierforhold

Fødselsnr/org	navn	adresse	poststed	andel	Personstatus	FraDato	TilDato
---------------	------	---------	----------	-------	--------------	---------	---------





## ENDRING I SEKSJONERING AV BRØK FOR NYE SÆDALSVEIEN 141-143

Seksjon.	Tidligere sameiebrøk	Ny sameiebrøk	Navn på eier	Underskrift
01	54/1131	32/1131	Julian Høie Nansve	Julian H. Nansve
02	60/1131	75/1131	Ellen Margrethe Seyffarth Arild Steinsland	Ellen Margrethe Seyffarth
03	52/1131	52/1131	Elin Haugland Tord Åge Risdal	Elin Haugland Tord Åge Risdal
04	52/1131	52/1131	Sverre Johan Rosvold	Sverre Johan Rosvold
05	52/1131	52/1131	Eirik Askeland	Eirik Askeland
06	75/1131	60/1131	Ingunn Sofie Herfjord	Ingunn Sofie Herfjord
07	32/1131	54/1131	Ane Ulrikke Herfjord	Ane Ulrikke Herfjord
08	54/1131	32/1131	Marte Angell Bakke	Marte Angell Bakke
09	60/1131	75/1131	Hilde Iren Sørebo Bosdal	Hilde Iren S. Bosdal
10	52/1131	52/1131	Sean Paal Wiers	Sean Paal Wiers
11	52/1131	52/1131	Linn Haugen	Linn Haugen
12	52/1131	52/1131	Bergen Kommune	
13	75/1131	60/1131	Irene Bru	Irene Bru
14	32/1131	54/1131	Svein-Espen Lindås Olsen	Svein-Espen Lindås Olsen
15	54/1131	32/1131	Julie Reinertsen Thomsen	Julie Reinertsen Thomsen
16	60/1131	75/1131	Anne Kari Hersvik Aarstad Hans Jørgen Aarstad Helene Hersvik Aarstad Jørgen Hersvik Aarstad	* se eget vedlegg
17	52/1131	52/1131	Andreas Graue Berg	Andreas Graue Berg
18	52/1131	52/1131	Lene Kathrine Lillestøl	Lene K. Lillestøl
19	52/1131	52/1131	Bergen Kommune	
20	75/1131	60/1131	Kjetil Gunnestad Mailen Nielsen	Kjetil Gunnestad Mailen Nielsen
21	32/1131	54/1131	Aida Hamedani Beglar	Aida Hamedani Beglar



Rett kopi bekrefte



\*

Seksjoneringsendring for seksjon 16 i Nye Sædalsveien 141

**Tidligere sameiebrøk: 60/1131**

**Ny sameiebrøk: 75/1131**

Anne Kari H. Aarstad

Anne Kari Hersvik Aarstad

Hans J. Aarstad

Hans Jørgen Aarstad

Helene H. Aarstad

Helene Hersvik Aarstad

Jørgen Aarstad

Jørgen Hersvik Aarstad



# Tilstandsrapport

📍 Nye Sædalsveien 141, 5099 BERGEN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 10, bnr. 909, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 13739-2810

Referansenummer: VB4175

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS



**KOE**  
KONSULTING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## KOE Konsulting AS

### Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



**KOE**  
KONSULTING

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





# Beskrivelse av eiendommen

## BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendig bekledd med fasadeplater og trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

## BESKRIVELSE - LEILIGHET

2-roms eierleilighet.

Beliggende i 2. etasje.

Oppført i 2014.

Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse

Entré (9 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Soverom (10,4 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Bad (5,2 kvm):

Badet er helfliset og har takplater i himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: : Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken (23,5 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av stål.

Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

Bod (5,8 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

117 liters varmtvannstank fra 2014.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Sluk, membran og tettesjikt - bad.

- Elektrisk anlegg.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.


I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

 **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2014

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

### Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

## UTVENDIG

### Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i trekarmen.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 8 kvm.

Mrk.:

Underliggende tekking er ikke kontrollert.

## INNVENDIG

### Overflater

Entré (9 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Soverom (10,4 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Bod (5,8 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell



# Tilstandsrapport

Areal: 5,2 kvm.  
Badet er helfliset og har takplater i himling.  
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: : Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.  
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

## HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 - 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.  
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Det er ikke mulig å konstatere membran eller mansjett i sluk grunnet fliselim.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.  
Tilluft er etablert i dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TE 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.  
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Overflater og innredning

Areal: 23,5 kvm.  
3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av stål.  
Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør.  
Fordelerskap er plassert i bod med drenerør til bad.  
Stoppekran plassert i fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.  
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

### TE 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.  
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.  
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filteralarm lyser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter må skiftes.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.

- Varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## TG 1 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank plassert i bod.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entre.

Inneholder: Automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere 1 stk.

15 ampere 8 stk.

Avvik:

- Samsvarserklæring foreligger ikke (TG 2).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014 - Ny-bolig installasjon.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Arbeider i 2014 er utført av Kvasheim Elektro AS.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Samsvarserklæring foreligger ikke.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

## Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

## Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

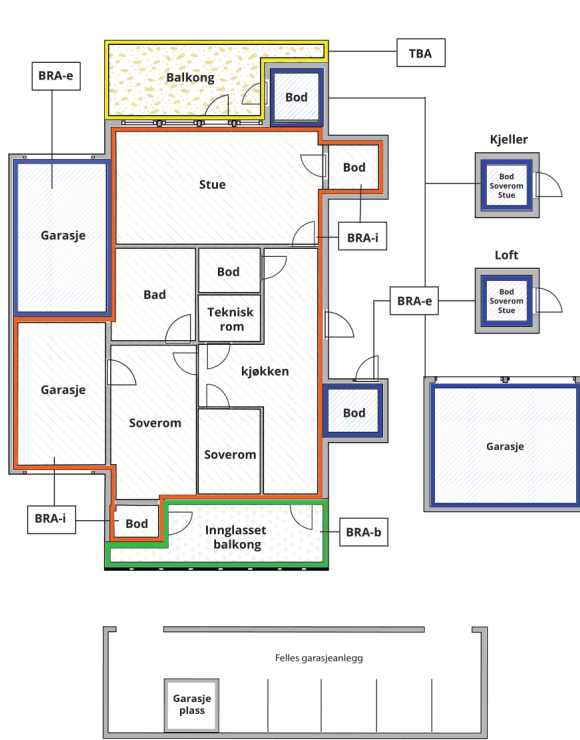
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56			56	8
Fellesareal		5		5	
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Entré , Soverom , Stue/kjøkken , Bod		
Fellesareal		Bod	

### Kommentar

#### NETTO ROMAREAL

- Entre: 9 kvm.
- Soverom: 10,4 kvm.
- Bad: 5,2 kvm.
- Stue/kjøkken: 23,5 kvm.
- Bod: 5,8 kvm.

#### EKSTERNE ROM

- Bod: 5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei



Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Tetiana Os	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	10	909	0	14	2404 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nye Sædalsveien 141

### Hjemmelshaver

Os Tetiana

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen		Nei
Salgsprospekt	02.09.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		Nei
Infoland.no	02.09.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Statens Kartverk	02.09.2024		Ingen		Nei
Eier	02.09.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB4175>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240463
Adresse	Nye Sædalsveien 141		
Postnr.	5099	Sted	Bergen
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Tetiana Os
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 1 måned <input type="checkbox"/> 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?	Forsikrings selskapet	Polise/avtalensr	SP00000969440
Selger 1 Fornavn	Tetiana	Etternavn	Os

## 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 soppkader?

Nei  Ja Kommentar

### 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

Vasken ble byttet av forrige eieren

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vasken på badet ble byttet, uvisst når

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

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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**11. 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:

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

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:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**15. 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

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 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

**17. 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

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar



## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar Jeg har tidligere fått varsel om økningen i felleskostnader på 7,5% fra 1. januar. 2025

### 27. 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

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 næringsseiendom, 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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

## Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for sameiet Nye Sædalsveien 141-143

Årets årsmøte holdes digitalt. På denne måten kan alle delta i diskusjoner og avstemning, uansett hvor de oppholder seg. Dette gjør det også enklere for de som trenger å oversette innholdet (for eksempel Google translate). Vi benytter Facebook-gruppen vår Nye Sædalsveien 141-143 som plattform for diskusjoner og avklaringer knyttet til årsmøtet. Dette har vi gode erfaringer med. Dersom du ikke allerede er med i gruppen vår, ber vi deg melde deg inn.

Dersom du ikke har tilgang til Facebook, kan styret fortløpende sende deg oppdateringer på epost. Gi oss i så fall beskjed om dette.

Gruppen på Facebook åpner for diskusjon 31. mai. Stemmesedler sendes ut når det nærmer seg avstemning fredag 7. juni.

1. Årsmelding fra styret for perioden juni 2023 til mai 2024. Last ned og les dokumentet fra denne [koblingen](#).
2. Godkjenning av årsoppgjøret for året 2023. Last ned og les dokumentet fra denne [koblingen](#).
3. Revisjonsberetning. Last ned og les dokumentet fra denne [koblingen](#).
4. Budsjett 2024. Last ned og les dokumentet fra denne [koblingen](#).
5. Status økonomi for sameiet 2023/2024.  
Resultatet i budsjettet for 2023 viser noe underskudd. Dette skyldes påløpte kostnader som ikke var budsjettet, i hovedsak knyttet til vedlikehold og forsikring.  
For 2024 er det derfor stort fokus på å kompensere for underskuddet, slik at budsjettet igjen går i balanse. Styret har fokus på leverandører og deres tjenester, og å finne løsninger som dekker våre behov tilstrekkelig.  
Etter vår vurdering er økonomien svært god og gir gode forutsetninger for å dekke en normal drift.
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret.  
Styrets medlemmer har til sammen brukt ca 230 timer på ordinært styrearbeid og tiltak for å redusere kostnadene i sameiet. Det er avsatt kr. 31.500,- i budsjettet til fordeling mellom styrets medlemmer som styrehonorar.  
Forslag til vedtak – avstemning: Styret skal få utbetalt styrehonoraret i sin helhet
7. Valg av styremedlem  
Av styrets medlemmer er følgende på valg:  
Styremedlem Tina takker av etter sine 2 år i styret.

Styremedlem Bendik og styreleder Tord har begge igjen 1 år av sine verv.



Styret har forespurt Markus Cornelis Kroon om han vil stille til valg som styremedlem for kommende periode, og Markus har takket ja til dette. Markus er tømrer av yrke, og vi i styret ser Markus som en god ressurs spesielt knyttet til prosjektene med vedlikeholdsplaner.

Styret har også forespurt Helene Senum om hun vil stille til valg som vara styremedlem. Helene har bakgrunn som ingeniør, og jobber i et oljeserviceselskap. Helene stiller gjerne til valg som vara styremedlem.

#### 8. Endringer av vedtekter

Det er ingen forslag til endringer i vedtektene til dette årsmøtet

#### 9. Endringer i husordensreglene

- a. Under årsmøtet 2023 ble punkt 3 - **Regler for husdyrhold** supplert med:

**«Felles terrasse og plen skal ikke benyttes som luftegård for hunder.»**

Det har vist seg at ordlyden ikke er klar nok når det gjelder hvor hunder kan ferdes.

Styret foreslår derfor at punkt 3 i husordensreglene erstattes med følgende tekst:

**«Alle skal plukke opp etter hunden sin.**

**Hunden skal ikke være til sjenanse for andre beboere.**

**Hunder skal ikke oppholde seg på felles terrasse eller plen.**

**Hunder kan dog oppholde seg på egen terrasse dersom den er under oppsyn og sikret slik at den ikke har mulighet til å bevege seg utenfor egen terrasse.**

**Regler for hundehold gjelder alle typer kjæledyr.»**

Forslag til vedtak – avstemning: Husordensreglene punkt 3 godkjennes med den nye teksten.

Det påpekes at det er andre gode luftemuligheter for hund i sameiet og i området. Styret vil også fremheve at forholdene som gjaldt lufting av hund på felles terrasse og plen hvor barn leker, har bedret seg betydelig etter det ordinære årsmøtet i 2023.

#### 10. Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet

- a. Fra Tord Risdal

For å unngå at biler kjører inn på gressplenene langs kjøreveien på inngangssiden av blokka. Innkjøp av hagesviller/byggtømmer, som festes med stolpesko til underlaget. Kostnader til hagesvillene og stolpeskoene er ca. kr. 6.000,-. I tillegg kommer eventuelle kostnader til montering (dette kan vi også gjøre selv).

Forslag til vedtak – avstemning:

Styret anbefaler denne oppgraderingen.

## 11. Informasjon fra styret

### a. Branntavle i mellomgangen til garasjen

Vi anbefaler alle å gjøre seg kjent med instruksjonen som henger under branntavlen. Denne informasjonen forteller hvordan dere kan tilbakestille/slå av alarmen dersom den er feilaktig/unødig utløst.

### b. Vi ber dere alle skifte plastsekken til plastavfallet når den nærmer seg full. Ruller med plastsekker ligger ved stativet.

### c. Sædalslien velforening gjennomfører sitt årsmøte samme uke som vi gjennomfører vårt årsmøte. Vi har derfor ikke informasjon/referat fra dette tidsnok. Vi håper å ha protokollen fra årsmøtet i velforeningen tilgjengelig til vi skriver sameiets protokoll, slik at vi kan inkludere den der. Følgende innspill til velforeningen ble sendt fra vårt sameie:

- i. Etablering av lekeområder og aktiviteter for barn i alder 7-12 år. Det nye lekeområdet foran nr. 145 appellerer til barn yngre enn dette. Etablere arbeidsgrupper bestående av barnas foreldre slik at de kan være med i hele prosessen.
- ii. Kan man sette av plass på felles parkering til vask av bil? Med tilgang til vann og strøm?
- iii. Etablere returpunkt (glass, klær, metall osv) på nederste parkeringsplass?
- iv. Lage oversiktskart som viser blokkene og deres adresse/nummer. Skilting om parkering/forbud langs veien. Dette ble vedtatt i 2018, men er ikke fulgt opp

Med dette har dere fått tilsendt innkallingen til årsmøtet, med alle relevante innkomne saker, sammen med årsberetning, regnskap og revisors beretning. Denne innkallingen ble distribuert på epost og vår gruppe på Facebook 29. mai 2024.

Frist for spørsmål eller kommentarer/diskusjon er torsdag 6. juni 2024.

Sædalen, 28.05.2024.

Styret

# Årsmøte 2024. Nye Sædalsveien 141-143.

## Årsberetning

### Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 21 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 10 og Bnr. 909, adresse Nye Sædalsveien 141-143 i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter mellom juni 2023 og mai 2024

### Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Etablering av WiFi i garasjen for å bedre dekningen for ladestasjonene. Dokumentasjon. Omprogrammering av laderne. Ny strømkurs til WiFi-sendere.
- Gjennomgang forsikringsavtaler
- Gjennomgang avtale tv og internett
- Alminnelig klagesak som har eskalert. Tolking/ordlyd husordensregler. Bistand fra rådgiver og jurist i Vestbo
- Avvikling av dugnad med deltakelse fra beboere, etablering av avtaler om vaktmestertjenester
- Implementering av BevarHMS, et produkt fra Vestbo for å ivareta HMS i sameiet. Dette er et kontinuerlig arbeid.
- Etablering av vedlikeholdsplan i samarbeid med Vestbo drift. Dette er et kontinuerlig arbeid.
- Utplassering av ekstra bosspann for papir og papp
- Forbedring av merking av bosspann - også på engelsk
- Innkjøp av husnummer som skal gjøre det lettere for sjåførere å finne frem
- Årskontroll brannvarslingssystemer, også i leilighetene
- Etablering og utplassering av blomsterkasser/benker på fellesterrasse for å redusere støyende aktiviteter
- Tiltak for å redusere kostnader og kompensere fjorårets underskudd
- Følge opp leverandører av heis ift vedlikehold, disse kostnadene øker vesentlig fremover
- Følge opp velforeningen ift manglende innbetaling og fakturering
- Diverse dokumentasjon

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

- Videreutvikling av vedlikeholdsplan
- Videreutvikling og oppfølging av HMS-systemet



- Finne en god løsning for vedlikehold av fellesterrassen, den er preget av tidligere feil utført vedlikehold
- Ha god kontroll på økonomien, og sørge for at vi har spart opp slik at vi også er rustet til å forholde oss til uforutsette utgifter.
- Rens av ventilasjonsanlegg til alle leilighetene
- Skilting på fellesareal, skal samkjøres med velforeningen.

**Det er i løpet av året utført ca 40 timer dugnadsarbeid.** De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Etablering, montering og utplassering av blomsterkasser/benker på fellesterrassen
- Etablering WiFi og programmering ladestasjoner i garasjen
- Rydding og beplantning på utearealene

**Styret ønsker å takke flere beboere som har deltatt i forskjellige oppgaver gjennom året. Innsatsen dere gjør er viktig, og sparer sameiet for kostnader.**

#### **Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:**

- Bygget nærmer seg nå 10 år. Bygget fremstår i utgangspunktet i god stand. Styret jobber nå med utbedring av fellesterrassen. Heisen har en estimert levetid på 10-20 år, mye avhengig av omgivelser og bruk. Heisen kontrolleres 2 ganger i året av servicepartner og utbedringer gjøres fortløpende.
- Grunnet lav dugnadsdeltakelse gjennom flere år, er det flere oppgaver som ikke har blitt fulgt opp godt nok. Vi har oppgavelister som vi samkjører med vaktmestertjenester for å utbedre fortløpende.

**Vi minner om at den enkelte seksjons terrasse (innvendig) er seksjonseierens eget ansvar. Likeså bytting av luftfiltre til ventilasjonen i den enkelte leilighet.**

#### **Internkontroll**

Styret benytter eksterne partnere til service og vedlikehold av felles bygningsmasse og fellesareal.

Styret tester selv brannslukningsapparater i garasjen.

Vi har ikke egen lekeplass, disse ligger under ansvarsområdet til Sædalstien velforening, som vi er en del av.

**Forretningsførsel, revisjon, forsikring**

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

**Styresammensetning**

Styret har siden ordinært årsmøte mai 2023 bestått av:

Styremedlem Tina Hermansen

Styremedlem Bendik Eikenes

Styreleder Tord Åge Risdal

**Årsberetningen er godkjent av styret 27.05.2024**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		566 424	538 872	566 432	623 052
Andre inntekter	3	154 224	173 088	154 224	146 412
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>720 648</b>	<b>711 960</b>	<b>720 656</b>	<b>769 464</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Styrehonorar	4	25 000	7 000	31 500	31 500
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	3 525	987	4 442	4 442
Forretningsførsel		39 198	37 416	39 197	41 412
Andre honorarer		2 850	0	0	2 625
Revisjon		6 200	5 700	6 200	6 700
Forsikringspremier		51 708	38 773	42 650	65 000
Energikostnader		24 857	28 769	31 331	23 000
Andre driftskostnader	5	211 059	265 427	263 692	258 553
Vedlikehold	6	369 737	304 637	272 000	335 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>734 135</b>	<b>688 708</b>	<b>691 012</b>	<b>768 232</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-13 487</b>	<b>23 252</b>	<b>29 644</b>	<b>1 232</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		5 558	1 939	0	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>5 558</b>	<b>1 939</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1, 2	<b>-7 929</b>	<b>25 190</b>	<b>29 644</b>	<b>1 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 929</b>	<b>25 190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Restanser felleskostnader		1	3 066
Vestbo i mellomregning		558 480	520 324
Andre fordringer		39 073	26 911
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>597 554</b>	<b>550 301</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>597 554</b>	<b>550 301</b>

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	2	521 404	529 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>521 404</b>	<b>529 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>521 404</b>	<b>529 333</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		65 468	14 176
Annen kortsiktig gjeld		10 682	6 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 150</b>	<b>20 967</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>76 150</b>	<b>20 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>597 554</b>	<b>550 301</b>

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tord Åge Risdal  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Bendik Eikenes  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Tina Juul Hermansen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes



**Note 1 - Disponible midler**

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	529 333	504 143
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-7 929	25 190
B. Årets endring i disponible midler	-7 929	25 190
<b>C. Disponible midler</b>	521 404	529 333
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	558 480	520 324
Kortsiktige fordringer	39 074	29 977
Omløpsmidler	597 554	550 301
Kortsiktig gjeld	-76 150	-20 967
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	521 404	529 333

**Note 2 - Egenkapital**

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Annen egenkapital	529 333	-7 929	521 404
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	529 333	-7 929	521 404

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	20 916	20 916
3841 Felles TV-anlegg	133 308	132 048
3885 Diverse inntekter fri	0	20 124
<b>Sum</b>	154 224	173 088

**Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	25 000	7 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	987
<b>Sum</b>	<b>28 525</b>	<b>7 987</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

**Note 5 - Andre Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5359 Refusjon bompenger	0	1 782
6360 Renhold sanitærartikler	7 650	7 650
6391 Snømåking strøing	28 881	11 230
6551 Nøkler, låser o.l	4 375	4 524
6617 Alarmer og brannvern	7 942	13 194
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	124 762	129 949
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	4 704
7410 Kontingenter	32 500	63 000
7710 Kostnader styrearbeid	4 949	29 395
<b>Sum</b>	<b>211 059</b>	<b>265 427</b>

**Note 6 - Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6601 Vedlikehold	0	69 295
6603 Vedlikehold elektro	12 711	100 619
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	28 028	31 865
6607 Vedlikehold boder/garasjer	3 325	6 271
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	29 447	10 620
6618 Fri dugnadsutbetaling	7 000	9 000
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeid	0	68 270
6645 Vedlikehold vinduer/dører	5 204	4 375
6690 Vedlikehold og diverse	274 022	4 322
<b>Sum</b>	<b>369 737</b>	<b>304 637</b>

## Resultat og balanse med noter for SS Nye Sædalsveien 141-143.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For SS Nye Sædalsveien 141-143**

Styreleder	Tord Åge Risdal (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Tina Juul Hermansen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Bendik Eikenes (sign.)	27.03.2024

### **For Vestbo BBL**

	Tone Lilletvedt (sign.)	02.04.2024
--	-------------------------	------------



## Husordensregler for sameiet Nye Sædalsveien 141-143

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

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

I henhold til bestemmelsene i sameiets vedtekter fastsettes husordensreglene ved flertall i årsmøtet/generalforsamlingen.

**Husordensregler vedtatt på sameiemøtet 10. juni 2015, sist endret på årsmøte 7. juni 2024.**

### 1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler på fellesarealet. Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på altanen.

### 2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 23-06. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin. Musikkøvelser, banking, boring og lignende kan bare skje i tidsrommet kl. 08-20 på hverdager, samt kl. 10- 18 på lørdager. Bruk av fremkomstmiddel på hjul, og andre støyende aktiviteter skal ikke finne sted på fellesterrassen. Det er etablert flotte lekeområder og ballbinge i nærmiljøet.

### 3. Regler for husdyrhold

Alle skal plukke opp etter hunden sin. Hunden skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal ikke oppholde seg på felles terrasse eller plen. Hunder kan dog oppholde seg på egen terrasse dersom den er under oppsyn og sikret slik at den ikke har mulighet til å bevege seg utenfor egen terrasse.

Regler for hundehold gjelder alle typer kjæledyr.

### 4. Søppel

Søppelet skal være forsvarlig pakket før det legges i bosspann, søppel skal aldri settes utenfor bosspann eller husdøren.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på fellesareal/i bod da dette sjenerer andre beboere. Du er selv ansvarlig for å levere spesialavfall på korrekt vis, ikke sett farlig avfall fra deg på sameiets eiendom.

### 5. Bad, WC og rør

Alle rom, også kjellere, må holdes såpass oppvarmet at vannrørene ikke fryser. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i WC.

### 6. Parkeringsplasser og garasjeanlegg

Utendørs parkering er forbeholdt gjester og parkering er kun tillatt på anviste plasser. Det er ikke tillatt å parkere foran innganger/bosspann. Det er tillatt å for en kort periode parkere foran inngang i forbindelse med avlesing/pålesing. Husk at veien benyttes av

utrykningskjøretøyer for vår blokk, og de to blokkene bak oss.

Garasjen skal holdes ryddig og evt. brennbare væsker skal oppbevares forsvarlig.

Det er ikke tillatt å lade El-biler med ledning fra leilighet gjennom dører/vinduer. I garasjen oppbevares veldig mye forskjellig i bodene, også ting av verdi og som kan være skjøre. Bruk av vannslange/høytrykkspyler må derfor kun skje utenfor garasjeporten, der vannkranen også er.

#### **7. Bruk og vedlikehold av altan**

Ta hensyn til naboer når du vasker/rydder på altanen. Risting av tepper eller lignende skal ikke gjøres fra balkongen, da støv og rusk kan være til sjenanse for naboer.

#### **8. Brannvern**

Alle leiligheter skal ha brannslange montert under vasken og fått montert røykvarslersystem, det er ikke tillatt å fjerne dette. Beboer plikter å underrette styret dersom det oppdages feil/mangler på brannslange/røykvarslersystem. Det er IKKE tillatt å male røykvarslings- eller sprinkelanlegg, da mister disse sin funksjon.

Ganger og utgangsparti skal holdes ryddig for å unngå hindring av daglig ferdsel eller ved en eventuell nødsituasjon.

#### **9. Meldinger og henvendelser**

Meldinger fra sameiets styre til sameierne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i sameiet vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

#### **10. Pliker/Ansvar**

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Utdrag fra vedtektene: *«Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne».*

Husk at du har naboer som bor tett. Om du ikke har demping på skuffer og skap på kjøkkenet, kan det bråke litt for naboen om man bare slenger de igjen. Dette gjelder også for ytterdørene, særlig med tanke på kveld/natt.

**Ordinært årsmøte 2024**  
**Nye Sædalsveien 141-143**  
**Avstemning fredag 7. juni 2024**

Det vises til innkalling til årsmøtet sendt 29.05.2024. Innkallingen ble distribuert på e-post til samtlige seksjonseiere og sameiets Facebook-gruppe Nye Sædalsveien 141-143.

Det har vært åpent for spørsmål og diskusjon på sameiets Facebook-gruppe mellom 31. mai og 6. juni. Det har ikke vært noen spørsmål, diskusjoner eller benkeforslag. Avstemningen vil dermed gjelde sakene slik de er presentert i innkallingen.

Stemmesedlene, inkludert i dette dokumentet, blir lagt i alle postkasser og sendt til alle seksjonseiere på epost fredag 7. mai.

Styret har hengt opp en hvit postkasse merket med Styret. Postkassen er plassert på rekkverket i 1. etasje, der trappen går ned til garasjen. Postkassen er låst, og kun tellekorpset har nøkkelen til denne nå. Dere som ønsker å avgi stemme på papir, leverer i denne postkassen.

Dere som ikke leverer stemmeseddelen på papir, kan merke av på stemmeseddelen på skjermen, lagre dette som et bilde og sende det til e-posten [tellekorps2024@outlook.com](mailto:tellekorps2024@outlook.com). Kun tellekorpset har passordet til e-post-kontoen.

Tellekorpset for årsmøtet 2024 består av seksjonseierne Eirik Askeland og Anne Kari Hersvik Aarstad.

**Frist for innlevering på papir eller e-post er fredag 7. juni kl 23:59. Stemmesedler som ankommer etter denne tid vil forkastes.**

**Sædalen, 7. juni 2024.**

**Styret**



**Stemmeseddel til årsmøtet i Nye Sædalsveien 141-143. Fredag 7. juni 2024.**

**Det er kun seksjonseiere som kan avgi stemme. Det er 1 stemme pr. eierseksjon. Kryss av for ja eller nei.**

<b>Kort sammendrag med referanse til innkallingen til årsmøtet</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
Godkjenning av innkallingen til årsmøtet		
Sak 1. Årsmelding. Denne er kun til informasjon og skal ikke stemmes over.		
Sak 2. Godkjenning av årsoppgjøret for året 2023.		
Sak 3. Revisjonsberetning. Denne er kun til informasjon og skal ikke stemmes over.		
Sak 4. Godkjenning av budsjettet for 2024.		
Sak 5. Status økonomi for sameiet 2023/2024. Denne er kun til informasjon og skal ikke stemmes over.		
Sak 6. Fastsetting av godtgjørelse til styret. Skal styret få utbetalt styrehonoraret?		
Sak 7. Valg av nytt styremedlem, Markus Cornelis Kroon.		
Valg av nytt vara styremedlem, Helene Senum.		
Sak 8. Endring av vedtekter. Ingen endringer.		
Sak 9. Endring av husordensreglene punkt 3, regler for husdyrhold Godkjenning av den nye teksten.		
Sak 10. Innkjøp av hagesviller/byggtømmer for å unngå at biler kjører inn på gressplenene.		
Sak 11. Kun informasjon fra styret, skal ikke stemmes over.		

**Frist for innlevering av stemmeseddel er fredag 7. juni kl 23:59**

Ditt navn i blokkbokstaver \_\_\_\_\_

Din signatur \_\_\_\_\_

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Nye Sædalsveien 141-143

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nye Sædalsveien 141-143 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjon

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 sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:





# 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."

## Nesslin, Truls

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-16 21:09:26 UTC



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-stempelt 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>**. 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>

VEDTEKTER  
for  
Samlet Nye Sædalsveien 141-143  
Endret 11.mai 2022

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Nye Sædalsveien 141-143.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 10 bnr. 909 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av sin bolig.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anliggender.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

#### § 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

#### § 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### § 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### § 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

#### § 11 Ordensregler

Sameiermøtet vedtar ordensregler med vanlig flertall.

#### § 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

#### § 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

#### § 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 15,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellessarealer,
- c) lys/oppvarming av fellessarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Fra 1.juli 2021 innføres årlig tillegg i sameie-/felleskostnadene på kr 1000,- pr leilighet øremerket dugnad.

Beløpet vil kunne refunderes med inntil, 2 x kr 500,- etter deltakelse i dugnad/fellessarbeid. Der sameierne ikke deltar i dugnad/fellessarbeid, vil deres innbetaling benyttes til å godtgjøre andre for utførte arbeidsoppgaver under dugnad/fellessarbeid.

#### § 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Styret fastsetter hvorledes fellesutgifter blir å innkreve.

#### § 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

#### § 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

#### § 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

#### § 19 Fremleie av garasje plass

Dersom en eier av seksjon ønsker å fremleie egen parkeringsplass i kjelleren, må dette kun skje til faste beboere i samme blokk. Dette ble vedtatt under generalforsamling i mai 2020.

#### § 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

#### § 21 Beising av egen terrasse

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for innkjøp av redskap og utførelse av vask og beising av egen terrasse. Dette ble vedtatt under årsmøtet i mai 2022.

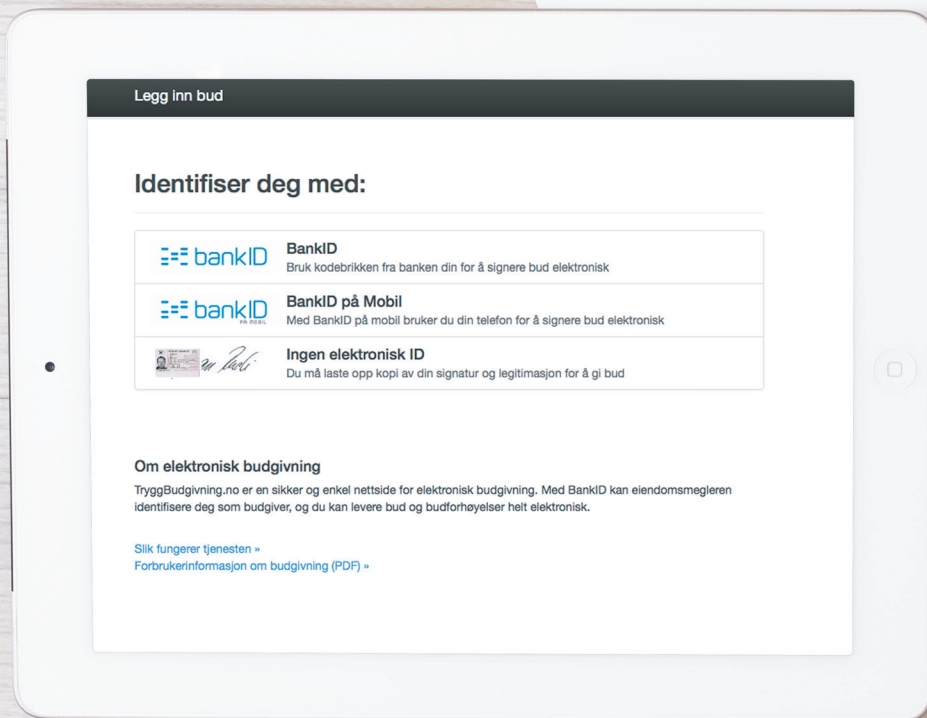
Æ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



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/264/3275581/jcxgcmlm>  
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

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**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](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



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

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

# 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 salg-soppgaven, 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 monteret.

**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



## Cecilie Sandvik

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 23 47 70

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