



aktiv.

Øvre Sædalsvegen 199, 5099 BERGEN

**Attraktiv og innholdsrik leilighet i
barnevennlig og populært
boligområde i Sædalen |
Garasje plass m/el-bil lader**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 870 583,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 821 973,-
Felleskostn.: Kr 11 848,-
Selger: Elisabeth Øysæd

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 2585 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 279
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1506250263

Velkommen til Øvre Sædalsvegen 199!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Øvre Sædalsvegen 199! En praktisk og innholdsrik leilighet i populært og barnevennlig område i Sædalen. Leiligheten har god standard og parkering i garasje med el-billader.

Oppsummert:

- Opprinnelig 2 soverom, men et av de 2 soverommene er delt i 2 rom, se pkt. ferdigattest.
- Romslig terrasse/uteplass
- God takhøyde (2,60 m) gir god romfølelse
- Fast garasjeplass med el-billader
- Barnevennlig og populært boligområde
- Nærhet til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Kort vei til flotte turområder, blant annet på Nubben og Ulriken mm.
- Dagligvarebutikk og busstopp i nærområdet.
- Ekstern bod
- Fellesgjeld-Gunstig Husbanklån, rentesats: 4,28%
- Slipt og oljet parkett i 2021
- Veldrevet borettslag

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Nabolagsprofil	132
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m²

Entré - 6.9m²

Bad - 5m²

Stue/kjøkken - 26m²

Soverom - 13.3m² delt i to rom oppmålt til ca 5.5m² og 6.5m²

Soverom - 7m²

Bod - 3m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Alle leiligheter disponerer egen bod på 5m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2585 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert, barnevennlig og attraktivt område med nærhet til fantastisk natur og uttallige turmuligheter. Helgeseter, som ligger like ved, er blant annet et populært sted å ake for barna i området. Tursti opp til Nubbevannet ligger også rett ved leiligheten. Her har de på vår/sommerhalvåret åpent en hytte om søndagene med vaffelutsalg. Andre fine turområder som Ulriken, Landåsfjellet og svingene opp til Fana drikkevann.

Nærmeste barnehage er Kidsa Øvre Sædalen som ligger et minutts gange fra boligen. Videre er det kort vei til flere barnehager, slik som Fana Gårds- og Friluftsbarnhage og

Eplekarten Steinerbarnehage.

Sædalen skole (1.- 7. trinn) og Nattland skole (1. - 10. trinn) er nærskolene i området.

Det er godt utvalg av butikker i nærheten. Extra Sædalen er i gangavstand og Kiwi Birkelundstoppen er noen minutters kjøretur unna. I tillegg har man kort vei til Midtun hvor man finner Europris, Elektroimportøren, Mekk, Jysk, Obs Bygg, Rema 1000, Meny, Mester Grønn, apotek og annet. Det er også flere treningssentre, frisører og andre tjenester på Midtun og Nesttun.

Gode bussforbindelser til Bergen sentrum, via Haukeland sykehus, med 16E-bussen som går til Øyjorden via Bergen sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kidsa Øvre Sædal friluftsbarnhage: 0,2 km

Eplekarten Steinerbarnehage: 0,4 km

Natlandsfjellet barnehage: 0,4 km

Skoler:

Sædalen skole: 1,2 km

Nattland skole: 1,4 km

Langhaugen videregående skole: 5,4 km

NTG Brann Stadion: 12 min

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp finner du i Øvre Sædalsvegen 0,6 km unna.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: - Byttet dusjarmatur (batteri og dusjhoder). - Malt hvit i fuger mellom fliser på vegg og i dusj. Dusjen ble tatt i 2024 og veggene ble tatt 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

-Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

-Ja

Da heishuset, som er et eget bygg mellom de to blokkene i borettslaget, ble malt sommeren 2025, ble det avdekket en byggeteknisk feil som stammer fra utbygger. Noen trepinner var råtnet grunnet lekkasje som hadde ført til noe hussopp på to av sidene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggfirma Nyland

Beskrivelse av arbeidet: Rev kledning, lekter, vindsperrepapp og GU-gips på front og en side av heishuset. Samt fjernet fuktig isolasjon. Satt inn ny isolasjon, asfaltplater, Tyvek vindsperrepapp, lekter og ny dobbelfalset kledning.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

-Ja

Det ble funnet små mengder skjeggkre i leiligheten. Innboforsikring kontaktet og gjennomført tiltak. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Åtebeskjempelse langs listverk ned mot gulv med Indoxacarb 0,6% (Advion cockroach) i hele leiligheten. Videre tiltak som er gjennomført: Påse godt renhold og utøve forsiktighet med støvsuging langs listverket i huset.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Utvendig Renhold Bergen Beskrivelse av arbeidet: De bruker en roterende børste på en fleksibel aksel som føres inn i kanaler samtidig som støvet suges ut ved hjelp av avtrekksvifte/støvsuger. Omfang: avtrekkskanaler

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: BKK

Beskrivelse av arbeidet: Egenerklæringsskjema fra tidligere eier sier at måler ble byttet til automatisk måler en stund tilbake. Dette ble gjort av montør, og var ikke i den tids eiers regi, men netteiers (BKK). De har dokumentasjon på dette.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

-Ja

Takstmann har fått tilsendt boligsalgsrapporten fra forrige eier jeg kjøpte leiligheten av i 2021.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

-Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

-Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

-Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Front ved inngangsdører malt ved egeninnsats.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse beiset juni 2024.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vask og beis av bosshus på dugnad.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bod 4, tilhørende leiligheten, ble utbedret med robuste hyller for god oppbevaring.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Et rom er hullsparklet og malt samt malt lister.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

-Ja

2021: Parkettgulv ble slipt og oljet av faglært i fra firmaet Hordaland Gulvservice AS.

2025: Det ble byttet låsekasse på ytterdør med tre nøkler tilgjengelig.

2025: Vasket, pusset, grunnet og malt gelender på hovedinngangssiden av bygget i alle etasjer. En sidevegg på hus 201 og heishuset er også vasket, grunnet og malt. Arbeidet utført av faglært ved Kyllvik bygg og anlegg.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Entré - 6.9m²

Bad - 5m²

Stue/kjøkken - 26m²

Soverom - 13.3m² delt i to rom oppmålt til ca 5.5m² og 6.5m²

Soverom - 7m²

Bod - 3m²

Leiligheten har en tilhørende utvendig bod, oppmålt til 5m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > Etasje > Bad - 5m² > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Våtrom > Etasje > Bad - 5m² > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD - 5M²

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Ved montering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring.

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2021: Parkettgulv ble slipt og oljet av faglært i fra firmaet Hordaland Gulvservice AS.

2025: Det ble byttet låsekasse på ytterdør med tre nøkler tilgjengelig.

2025: Vasket, pusset, grunnet og malt gelender på hovedinngangssiden av bygget i alle etasjer. En sidevegg på hus 201 og heishuset er også vasket, grunnet og malt. Arbeidet utført av faglært ved Kyllevik bygg og anlegg.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med EI-billader. P.T. er det mulighet for å leie ekstra parkeringsplass i garasje.

Ellers godt med parkering på gjesteparkering eller langs med vei i området.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

9487185

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panel ovner.

El. varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Det er ikke gjort avtale om Norgespris for strøm som følger denne eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostandene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostandene.

Formuesverdi primær

Kr 924 657

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 698 627

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av fellesgjeld i Husbanken, generelt vedlikehold av byggene, kabel-tv, bredbånd, felleskostnader, kommunale avgifter og felles forsikring mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 848

Andel Fellesgjeld

Kr 870 583

Fellesgjeld pr. dato

19.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13555433

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,28%

Restsaldo 16 839 327,00

Innfrielsesdato: 01.07.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året.

Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3. Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Andel fellesformue

Kr 95 520

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

SÆDALSTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

991382615

Andelsnummer

4

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 1 075 493,- mot et budsjettert overskudd på kr.864 200,-. Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 1 382 999,-.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det må søkes til styret før man anskaffer seg hund eller katt og rette seg etter de praktiske regler som gjelder for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 279 i Bergen kommune. Andelsnr. 4 i SÆDALSTUNET BORETTSLAG med orgnr. 991382615

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/7/279:

07.03.2016 - Dokumentnr: 196801 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:7 Bnr:248

Bestemmelse om drift og vedlikehold

20.02.2009 - Dokumentnr: 124358 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:7 Bnr:248

01.01.2020 - Dokumentnr: 183883 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:7 Bnr:279

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg leilighetshus (D og E) datert 04.09.2009. Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig soverom på 13.3m2 er delt i to mindre rom som idag benyttes som soverom. De to rommene tilfredstiller ikke krav til nok lys/vindu pr. rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.09.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Privat til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til øvrig byggesone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad

16870000 30 FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL 3 - Endelig vedtatt arealplan 20.06.2005 200020541 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad

16870000 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 100,0 %

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_4 Historiske veifar 30,8 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
16870004 31 FANA. GNR 7 OG 10, MINDRE REGULERINGSENDRING 3 200913068
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461
8950000 30 ÅRSTAD/FANA. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, NATTLANDSFJELLET ØST, FRILUFTSOMRÅDE 3 190940090
9730000 21 ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS 3 199507335
16870008 31 FANA. GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL 5 201814385
30510000 30 ÅRSTAD/FANA. GNR 10 BNR 111, 230, NEDRE NATTLAND (tidligere I-67)
3 -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
7/333 300297990-1 Tilbygg Rekkehus Igangsettestillatelse 21.12.2018 201818643
Kommentar megler: Det er gitt igangsettelsestillatelse på tilbygg bolig i Øvre Sædalsvegen 181G i 2018.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

882 370 (Andel av fellesgjeld)

2 832 370 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 833 760 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 842 660 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 845 460 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

0 Interiørveiledning.

26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)

7 990 Oppgjørshonorar

15 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger inkl. 3. visninger. kostnad etter 3 visning: 3290,-

6 570 Eierskiftegebyr (OBOS)

0 Fotograf (fakturer megler direkte) kr. 7500,-.

4 038 Opplysninger forretningsfører.

0 Takst/tilstandsrapport (fakturer kunde direkte) kr. 5000,-.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 133 939,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 922 36 633

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

20.01.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



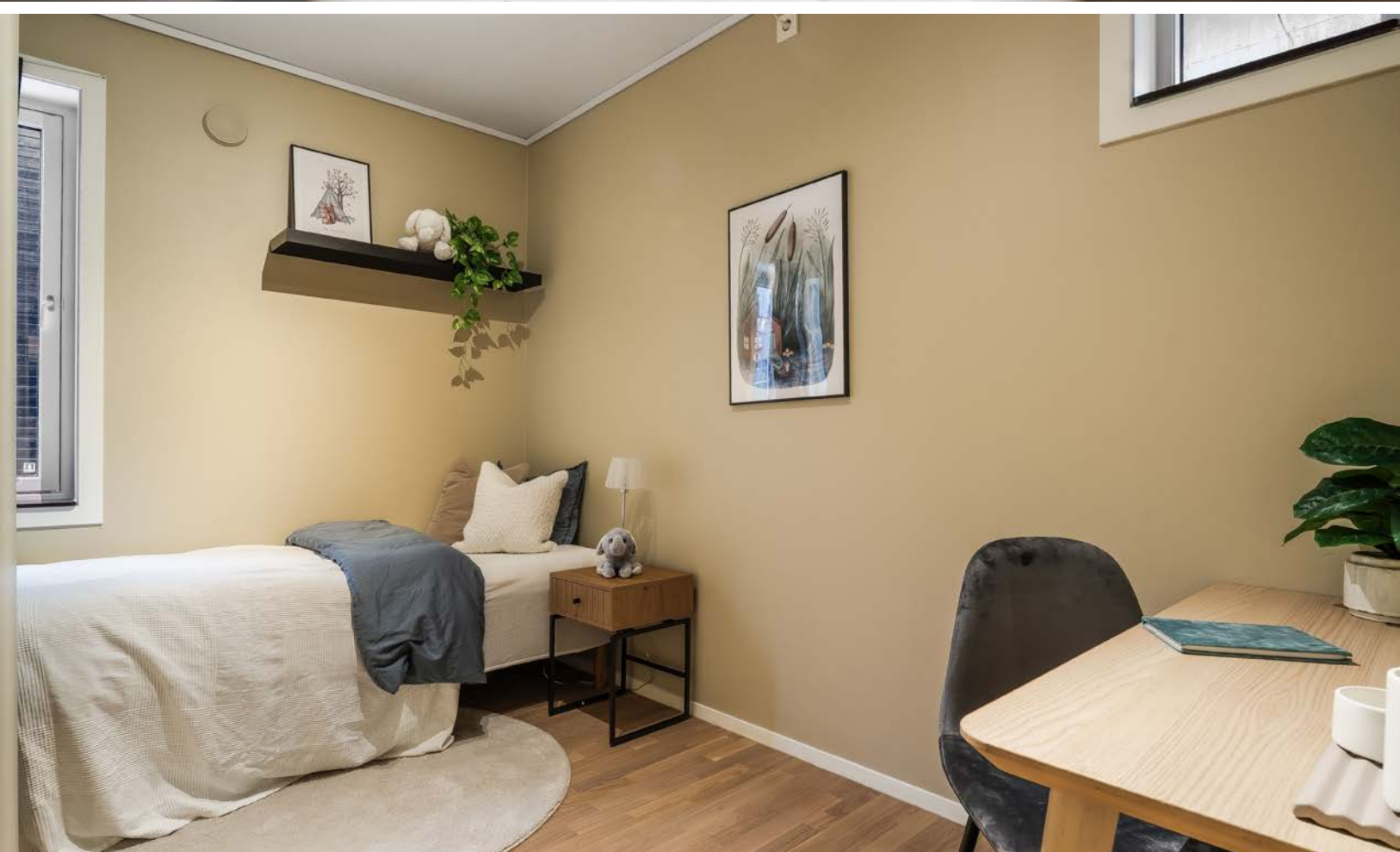










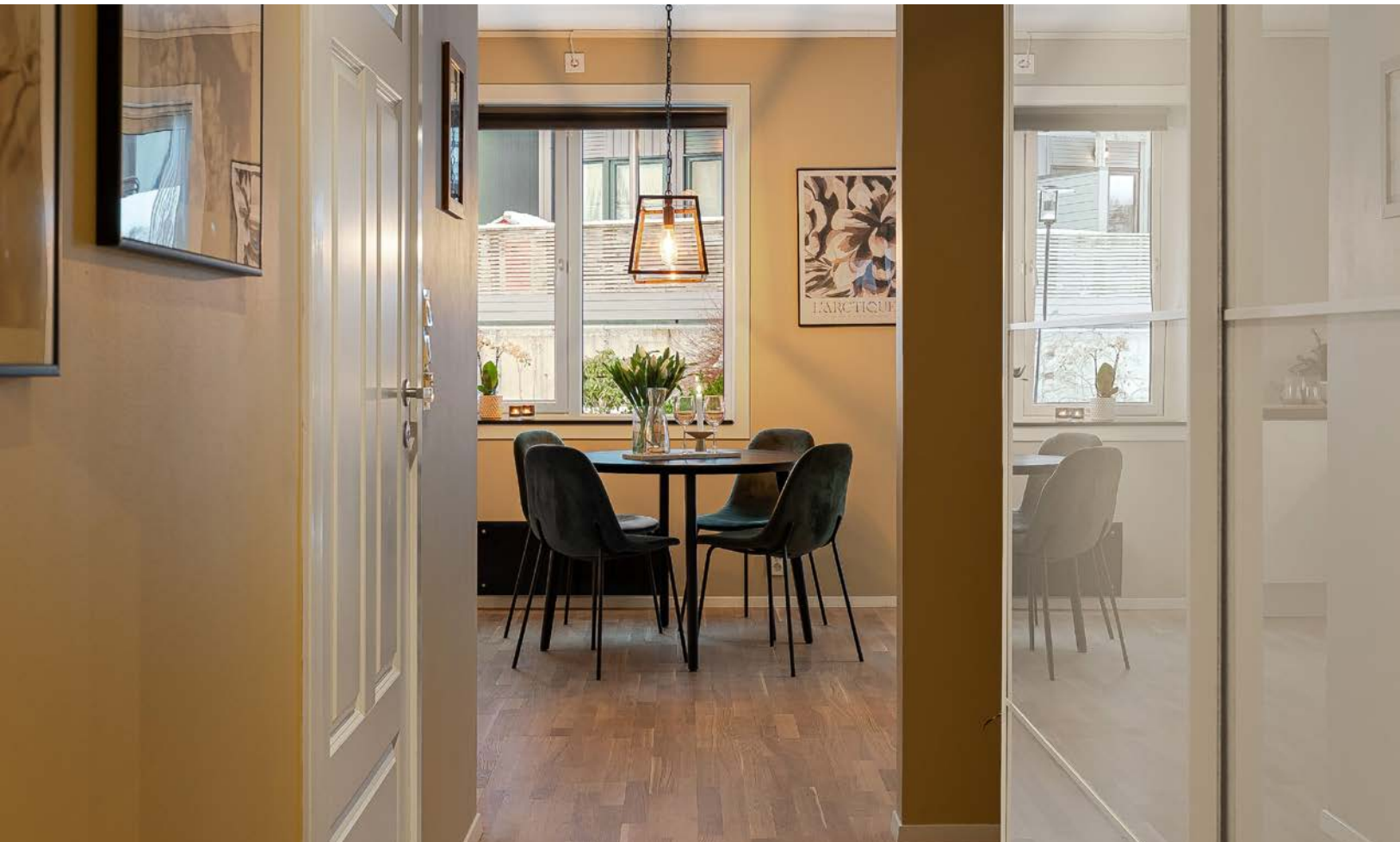






















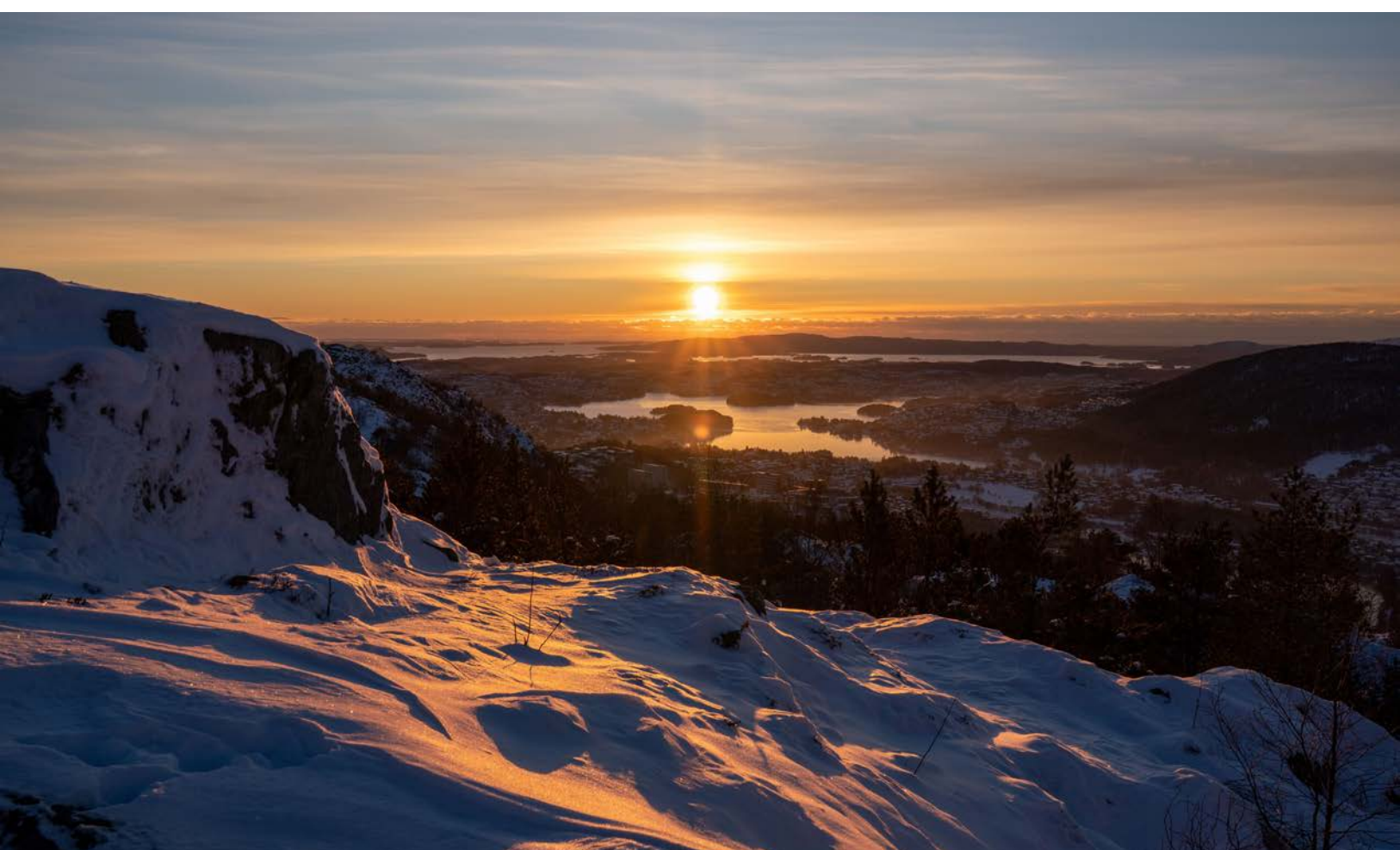














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Øvre Sædalsvegen 199 , 5099 BERGEN
 BERGEN kommune
 gnr. 7, bnr. 279
 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 06.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1020

Referansenummer: GA1470

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer fra Nordan med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra Nordan og brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8.9m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har slette malte overflater.
Innvendige tak har slette malte overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke, kontrollert for avvik med laser.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5m²

Bad er fra byggeår

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 6%

Vegg tykkelse mellom bod og bad er målt til ca 37cm, det er derfor ikke mulig og få tatt en måling helt i veggen til badet, det er stål svill på gulvet. Det er ikke observert eller målt noe fukt inne i vegg konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på badet.

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panel ovner.

El. varmekabler på bad.

Det er montert røykvarslere til koblet felles brannvarslingsanlegg og er brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

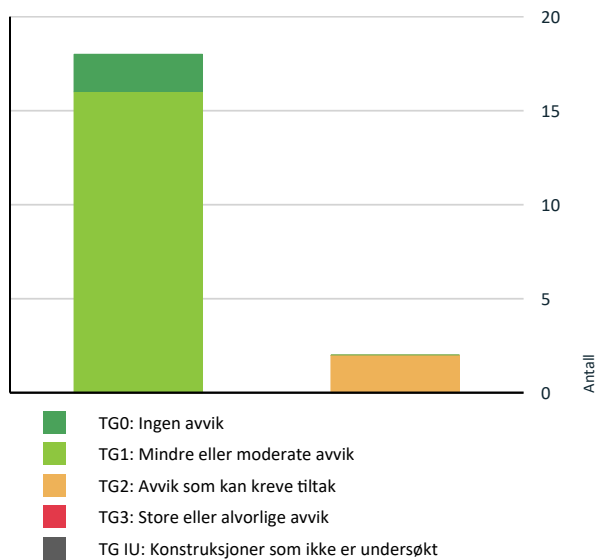
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig soverom på 13.3m² delt i to mindre rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra Nordan med 2-lags glass. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre fra Nordan og brann- og lydklassifisert entrédør. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 8.9m2.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har slette malte overflater. Innvendige tak har slette malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, kontrollert for avvik med laser.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD - 5M2

Generell

Bad er fra byggeår

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD - 5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD - 5M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm

ETASJE > BAD - 5M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



ETASJE > BAD - 5M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved montering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring,

ETASJE > BAD - 5M2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD - 5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 6% Vegg tykkelse mellom bod og bad er målt til ca 37cm, det er derfor ikke mulig og få tatt en måling helt i vegg til badet, det er stål svill på gulvet. Det er ikke observert eller målt noe fukt inne i vegg konstruksjon.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN - 26M2

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 26M2

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på badet.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming med panel ovner.
El. varmekabler på bad.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Tilstandsrapport

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.
2009 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kilde: Tidligere selgers egenerklæring.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



! TGD Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er montert røykvarslere til koblet felles brannvarslingsanlegg og er brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	9
SUM	65				9
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré - 6.9m2, bad - 5m2, stue/kjøkken - 26m2, soverom - 13.3m2 / - (5.5/6.5), soverom - 7m2, bod - 3m2		

Kommentar

Entré - 6.9m2
Bad - 5m2
Stue/kjøkken - 26m2
Soverom - 13.3m2 delt i to rom oppmålt til ca 5.5m2 og 6.5m2
Soverom - 7m2
Bod - 3m2

Leiligheten har en tilhørende utvendig bod, oppmålt til 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig soverom på 13.3m2 delt i to mindre rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gulvet er slipt og oljet i 2021
Ventilasjons rens på avtrekksrør i 2026

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	62	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	7	279		0	2585.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Sædalsvegen 199

Hjemmelshaver

Sædalstunet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
991382615		Obos Eiendomsforvaltning AS	Øysæd Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger høyt og tilbaketrukket i Øvre Sædalsvegen, i et område som grenser direkte mot marka og friluftsområdene i Sædalen. Beliggenheten gir rolige omgivelser med begrenset trafikk og gode lys og solforhold. Det er kort vei til turstier og skogsområder som benyttes året rundt, samtidig som dagligvarebutikker, skole, barnehage og kollektivtransport nås innen rimelig avstand. Området oppleves som stille og naturnært, med praktisk avstand til bymessige funksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Arealplan-ID:16870000

Plannavn: FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Gjeldende plan (Vedtatt etter klage) * Vedtak i kraft:20.06.2005

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med EL - Bil lader.

Ellers parkering på gjesteparkering eller langs med vei i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.01.2026		Gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	05.01.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	05.01.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Elisabeth Øysæd

Boligen

Øvre Sædalsvegen 199
5099 BERGEN

4601-7/279/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Malt hvit i fuger mellom fliser på vegg og i dusj.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjarmatur (batteri og dusjhoder).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Da heishuset, som er et eget bygg mellom de to blokkene i borettslaget, ble malt sommeren 2025, ble det avdekket en byggeteknisk feil som stammer fra utbygger. Noen trepinner var råtnet grunnet lekkasje som hadde ført til noe hussopp på to av sidene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggfirma Nyland

Beskrivelse av arbeidet: Rev kledning, lekter, vindsperrepapp og GU-gips på fronten og en side av heishuset. Samt fjernet fuktig isolasjon. Satt inn ny isolasjon, asfaltplater, Tyvek vindsperrepapp, lekter og ny dobbelfalset kledning.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det ble funnet små mengder skjeggkre i leiligheten. Innboforsikring kontaktet og gjennomført tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Åtebeskjempelse langs listverk ned mot gulv med Indoxacarb 0,6% (Advion cockroach) i hele leiligheten. Videre tiltak som er gjennomført: Påse godt renhold og utøve forsiktighet med støvsugning langs listverket i huset.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Utvendig Renhold Bergen

Beskrivelse av arbeidet: De bruker en roterende børste på en fleksibel aksel som føres inn i kanaler samtidig som støvet suges ut ved hjelp av avtrekksvifte/støvsuger. Omfang: avtrekkskanaler



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: BKK

Beskrivelse av arbeidet: Egenerklæringsskjema fra tidligere eier sier at måler ble byttet til automatisk måler en stund tilbake. Dette ble gjort av montør, og var ikke i den tids eiers regi, men netteiers (BKK). De har dokumentasjon på dette.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**



Takstmann har fått tilsendt boligsalgsrapporten fra forrige eier jeg kjøpte leiligheten av i 2021.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Front ved inngangsdører malt ved egeninnsats.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse tilhørende leilighet beiset juni 2024 ved egeninnsats.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vask og beis av bosshus på dugnad.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bod 4, tilhørende leiligheten, ble utbedret med robuste hyller for god oppbevaring ved egeninnsats.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Et rom er hullsparklet og malt samt malt lister.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Laget murkant mellom gress og grusvei, lagt på fiberduk og gruset alle gangstier tilhørende eiendommen. Ved egeninnsats.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

2021: Parkettgulv ble slipt og oljet av faglært i fra firmaet Hordaland Gulvservice AS.

2025: Det ble byttet låsekasse på ytterdør med tre nøkler tilgjengelig.

2025: Vasket, pusset, grunnet og malt gelender på hovedinngangssiden av bygget i alle etasjer. En sidevegg på hus 201 og heishuset er også vasket, grunnet og malt. Arbeidet utført av faglært ved Kyllevik bygg og anlegg.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

HUSORDENSREGLER FOR SÆDALSTUNET BORETTSLAG

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

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg. - Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget.

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

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av vedtektene.
Se Vedtektene § 4-1 (5).

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO	Etter klokken 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro i borettslaget og i leilighetene. Skal du ha fest er det lurt å si fra til naboene på forhånd.
MUSIKK	Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke er til sjanse for naboer.
BANKING/BORING	Banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 - kl.20.00 på hverdager.
PRIVAT RENHOLD	Banking og risting av tepper, matter, o.l foretar du ikke fra vindu eller balkong. Fuglemat må ikke kastes ut på bakken.
BOSS	Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i tilviste beholdere. Papir legges i papirbeholderne.
FELLESAREALER	Det er viktig at alle gjør sitt til å holde fellesarealer og felles fasiliteter ryddig og i presentabel stand.
SKADER/MANGLER	Skader eller mangler på borettslagets eiendom må straks meldes til styret.
HUSDYRHOLD	Det må søkes til styret før man anskaffer seg hund eller katt og rette seg etter de praktiske regler som gjelder for dyrehold.

Styret i borettslaget kan endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.

Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Bergen, mai 2009 – Styret i Sædalstunet BRL

VEDTEKTER
FOR
SÆDALSTUNET BORETTSLAG

1. INNLEDEDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Sædalstunet Borettslag er et privat borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 5 000,-
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2
- (4) En arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine arbeidstakere kan eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.
- (5) Skanska Bolig AS har rett til å eie andeler og leie ut andeler som står usolgte ved innflytning i borettslaget.
- (6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget før at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må meldingen om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) For arbeidet med eierskifte og eventuell godkjenning kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten og bruksoverlating

- (1) Hver andel gis enerett til å bruke boligen og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellearealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunn er taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre legg. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren, regnes han som godkjent.
- (3) Andelseier som bor eller bruker boligen selv, kan overlatte bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslaglovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine jf. Borettslagsloven § 5-18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

- (1) Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnader for øvrig fordeles i forhold til boligens bruksareal, med mindre annet fremkommer i det følgende.

Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

- (2) Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring
- kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- kostnader til drift og indre og ytre vedlikehold av fellesarealer/felles
- installasjoner, herunder heiser, garasjer og adkomstarealer.
- strøm i fellesareal og felles kommunale avgifter

- (3) Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver andelseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte andelseier.

Den enkelte andelseier innbetale et månedlig beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

- (4) For felleskostnader som ikke er blitt betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.
- (5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (6) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet, har borettslaget lovbestemt panterett i andelen etter borettslagsloven § 5-20.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to av andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Innhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvaret for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. SÆRLIGE FORHOLD

11-1 Bruksrett til leke – og friluftsareal, parkeringsplasser mv

- (1) Beboere på naboeiendom som i reguleringsplanen benevnes som B-Ia, har rett til å anvende lekeareal beliggende på eiendommen til Sædalstunet BRL. Bruksretten er evig og vederlagsfri, men naboeiendom B-Ia skal dekke 1/6 av kostnadene med vedlikehold, reparasjoner og eventuell utskiftninger av apparater og andre installasjoner på lekearealet.
- (2) Beboere på naboeiendommene som i reguleringsplanen benevnes som B-Ia og B-H, har rett til å anvende grillplass ved stort bøketre sørvest på eiendommen til Sædalstunet BRL. Bruksretten er evig og vederlagsfri, men eiendommene B-Ia og B-H skal dekke sin andel av kostnadene med vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger av evt. installasjoner på grillplassen. Andelen beregnes ut fra antall boenheter.
- (3) Til hver leilighet hører eksklusiv bruksrett til 1 stk parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Borettslaget har i tillegg et begrenset andel parkeringsretter (10 stk) som andelseierne personlig kan kjøpe. En slik ekstra parkeringsrett kan overdras fritt til andelseierne innad i borettslaget. Parkeringsretten kan ikke overdras til personer som ikke er andelshavere i borettslaget. Parkeringsrettene skal tinglyses på borettslagets eiendom. Borettslagets styre skal til enhver tid ha oversikt over eierforholdene til disse parkeringsrettene.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Avtale om garanti for felleskostnader

Mellom

Skanska Bolig AS, org. nr. 979 476 256 (heretter "Skanska")

og

Sædalstunet borettslag, org. nr. 991 382 615 (heretter "Borettslaget")

er det inngått følgende avtale om garanti for felleskostnader:

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Skanska har stått for utbygging av prosjektet Sædalstunet borettslaget. I forbindelse med salg av leiligheter har Skanska bekreftet at det vil bli etablert sikkerhet mot manglende innbetaling av felleskostnader, og Skanska påtar seg gjennom denne avtalen og på de vilkår som følger av denne avtalen å stille som garantist for manglende innbetaling av felleskostnader inntil Borettslaget kan gis opptak i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond ("Fondet") eller tilsvarende ordning. Denne avtalen er basert på retningslinjer for Fondet og ord og uttrykk i avtalen skal forstås på tilsvarende måte som i retningslinjene.

2. SIKKERHET

Skanska påtar seg overfor Borettslaget å dekke Borettslagets tap ved manglende innbetaling av felleskostnader på de vilkår og med de begrensninger som følger av denne avtalen.

3. FASTSETTELSE AV DEKNINGSGRAD

Borettslaget må selv dekke en egenandel ved erstatning fra Skanska. Egenandel ved erstatning fra Skanska er på 20 % av lidt tap.

Egenandel ved erstatning fra Skanska, for leiligheter med innskudd under 10 % av totalpris er på 35 % av lidt tap.

Minimum egenandel kr. 6.000,- pr skadetilfelle.

Skanska dekker tap av felleskostnader begrenset til 24 måneders varighet fra felleskostnader ikke betales eller varsel om opphør av betaling skjer.

Dersom leiligheter ikke kan omsettes som følge av forhold fra Borettslagets side har Borettslaget ikke krav på tapsrefusjon.

Tap som følge av force majeure dekkes ikke. (Jordskjelv, naturkatastrofe, krig etc.)

4. PREMIE

Borettslaget skal betale årlig premie tilsvarende det som fastsettes av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond ("Fondet") for tilsvarende borettslag tilknyttet fondet.



7/11

Premien fastsettes årlig av Fondets styre, og Borettslaget skal varsles om endret premie innen 15. november hvert år.

Premien forfaller til betaling 1. februar hvert år.

5. KRAV OM INNBETALING SOM VILKÅR FOR ERSTATNING

Borettslaget må ha betalt premie til Skanska i den perioden hvorfra det fremsettes krav om refusjon.

6. KRAV OM GOD FORVALTNINGSSKIKK

Borettslaget må for å få rett til erstatning fra Skanska dokumentere at det praktiseres Norske Boligbyggelag landsforenings minimumsnorm vedrørende krav til rutiner for forvaltning og inkasso.

Ved andelseiers mislighold av plikt til å betale felleskostnader, har således Borettslaget plikt til å gjennomføre tiltak for inndrivelse så raskt som mulig, herunder ved tvangsdekning av panteretten for felleskostnader, jf brl. § 5-20.

Ved oppsigelse fra andelseieren etter brl. § 5-21 må Borettslaget følge Fondets fagstandard for "rutiner ved oppsigelse fra andelseier", vedlagt denne avtalen som bilag 1.

Ved avvik fra normen kan det etter søknad ytes hel eller delvis erstatning for å unngå svært urimelige resultat.

7. PLIKT FOR BORETTSLAGET TIL Å BEGRENSE SITT TAP

Borettslaget plikter å begrense sitt tap. Hvis mislighold fører til konstatert tap, skal Borettslaget søke å inndrive sitt krav mot skyldneren personlig.

Borettslaget plikter å opplyse Skanska om restanser med en gang disse overskrider 4 måneders felleskostnader.

Borettslaget plikter å opplyse Skanska med en gang andelseier sier opp boretten.

8. NÅR KRAV KAN FREMMES FOR GARANTISTEN

Krav om erstatning kan ikke fremmes før boligen er solgt og oppgjør foretatt.

Dersom Borettslaget får dekket hele eller deler av sitt tap som tidligere er gjort opp fra Skanskas side, plikter Borettslaget å refundere Skanskas andel. Skanska kan også kreve at Borettslaget transporterer sitt krav til Skanska mot oppgjør fra Skanska.

9. KRAV OM DOKUMENTASJON FOR TAP

Borettslaget plikter selv eller ved sin forretningsfører å sende ferdig utfylt skadeskjema med de vedlegg som Skanska forlanger.



7/14

Borettslagets rentetap og gebyrer inngår ikke i beregningsgrunnlaget for tap.

10. FRIST FOR SØKNAD OM ERSTATNING FOR TAP

Borettslaget må melde tapet til Skanska innen ett år etter at tapet er konstatert, og samtidig søke erstatning for tapet. Tap som meldes senere, kan ikke kreves refundert fra Skanska.

11. OPPHØR OG OPPSIGELSE

Avtalen opphører med umiddelbar virkning når Borettslaget oppfyller vilkårene for opptak i Fondet. Dog skal avtalens bestemmelser gjelde i Fondets karensperiode, se Fondets retningslinjer revidert 01.01.10 pkt. 6.

Borettslaget har plikt til å søke opptak i Fondet straks vilkårene for slikt opptak, herunder tilstrekkelig egenkapitalgrad, er oppfylt. Skanska kan bistå i forbindelse med slik søknad.

Skanska kan til enhver tid si opp denne avtalen dersom Borettslaget ikke oppfyller de krav som er stilt i denne avtalen. Skanska har videre rett til å si opp denne avtalen med 12 måneders varsel etter 01.01.2020.

Borettslaget kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

* * *

Bergen, 07.07.2010

Sædalstunet borettslag

Skanska Bolig AS

Hanne M. Hultfeldt

Margrethe K.R. Kielland

Bilag 1: Fondets fagstandard for "rutiner ved oppsigelse fra andelseier"

Protokoll til årsmøte 2025 for SÆDALSTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991382615

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 12:00 til 10. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak:

Jonas Hauge er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Erling Markeng og Darioush Alipour er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Darioush Alipour (9 stemmer)

Elisabeth Øysæd (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Darioush Alipour

Elisabeth Øysæd

Protokollen signeres av

Jonas Hauge /s/

Møteleder

Erling Markeng /s/

Darioush Alipour /s/

Protokollvitner



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00007-0279-0000-000
Eiendommens adresse	Øvre Sædalsvegen 201
Eier	6219 - Sædalstunet Borettslag , 991382615 v/OBO, 0129 OSLO N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	26230878KR	0.0026	68 200,00	17 050,00
Abonnementsgebyr vann	690m2	7.71	5 319,90	1 340,90
Abonnementsgebyr vann	390m2	7.71	3 006,90	757,90
Stipulert mengde vann	897m3	11.44	10 261,68	2 586,50
Stipulert mengde vann	507m3	11.44	5 800,08	1 461,93
Abonnementsgebyr avløp	690m2	10.62	7 327,80	1 847,00
Abonnementsgebyr avløp	390m2	10.62	4 141,80	1 043,96
Stipulert mengde avløp	897m3	15.64	14 029,08	3 536,09
Stipulert mengde avløp	507m3	15.64	7 929,48	1 998,66
Fellesbeholdere - antall kilo	425 kg	2.22		630,39
Fellesbeholdere - antall kilo	790 kg	2.22		1 171,78
Fellesbeholdere - antall kilo	570 kg	2.22		845,46
Komm.påslag-etterdrift deponier	18 pr.enhet	105.00	1 890,00	472,50
Renovasjon grunnpris	18 Pr.enhet	2865.15	51 572,72	12 893,18
Total ekskl. mva			179 479,42	47 636,25
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Aktiv Laguneparken AS
Aktiv avd. Laguneparken v/Cathrine Lind
Laguneveien 7, 5239 RÅDAL
E-post: cathrine.lind@aktiv.no

Deres ref.: 1506250263 . Vår ref.: 6219-1-04

Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: SÆDALSTUNET BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 991382615
Andelseier: Øysæd, Elisabeth
Medeier:
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Øvre Sædalsvegen 199, 5099 BERGEN
Andelsnummer: 4
Gnr. 7
Bnr. 279
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 9487185.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering følger leiligheten: ja - hver leilighet har eksklusiv bruksrett til 1 stk parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Borettslaget har 10 ekstra parkeringsplasser som andelseierne kan kjøpe. Bod følger leiligheten: ja - en bod på ca. 6 kvm følger med. Endring av felleskostnader: andel finans reduseres med 7% fra 01.08.2025-31.12.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13555433
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,28%
Restsaldo	16 839 327,00
Innfrielsesdato:	01.07.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 771,00,-
Herav:

Andel Finans
Kabel-Tv
Felleskostnader

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
7 026,00	7 102,60 fra 01.01.2026
585,00	
4 160,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 537,-
Fradragsberettigede kostnader:	42 899,-
Annen formue:	95 520,-
Gjeld:	916 570,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	13555433
Restsaldo:	882 370,04
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 882 370,04,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jonas Yung Hauge pr. e-post: jonas.hauge@obos.no eller telefon: 55 94 27 55.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erling Markeng, e-post: saedalstunet@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6219

SÆDALSTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SÆDALSTUNET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 10. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6219>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SÆDALSTUNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erling Markeng og Darioush Alipour er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6219 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Darioush Alipour
 - Elisabeth Øysæd
-

Styrets årsrapport

Det har blitt gjennomført 4 styremøter i perioden. Gangveiene til garasjen mellom 199 og 201 ble gruset ferdig. Videre ble boss huset malt. Det planlagte vedlikeholdet av fasaden mot sør på 201, heis huset og rekkverkene ble ikke gjennomført i perioden. Dette på grunn av at vi ikke fikk noen bedrifter til å ta dette i 2024. Dette arbeidet vil vi prøve å få gjennomført i 2025. Ellers har perioden vært rolig uten de store utfordringene.

Til generalforsamlingen i Sædalstunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sædalstunet Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 075 493. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 21. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SÆDALSTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 138 262	953 192
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 075 493	1 081 462
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-830 756	-896 392
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		244 737	185 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 382 999	1 138 262

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 814 886	1 550 146
Kortsiktig gjeld	-431 887	-411 884
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 382 999	1 138 262

SÆDALSTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 602 167	2 385 495	2 585 000	2 655 000
Andre inntekter	3	51 107	36 214	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 653 274	2 421 709	2 610 000	2 680 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 211	-51 549	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 171	-5 855	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-55 680	-52 875	-56 700	-60 000
Konsulenthonorar	7	-37 503	-12 206	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-63 596	-111 623	-366 000	-417 000
Forsikringer		-85 067	-77 610	-88 000	-101 000
Kommunale avgifter	9	-198 132	-190 242	-204 800	-225 000
Energi/fyring		-63 070	-55 771	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 840	-110 664	-110 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-62 434	-50 618	-67 300	-68 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-784 704	-769 014	-1 050 800	-1 143 000
DRIFTSRESULTAT		1 868 569	1 652 695	1 559 200	1 537 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 547	8 610	0	0
Finanskostnader	12	-818 623	-579 843	-695 000	-815 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-793 076	-571 233	-695 000	-815 000
ÅRSRESULTAT		1 075 493	1 081 462	864 200	722 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 075 493	1 081 462		

SÆDALSTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 950 000	34 950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		34 950 000	34 950 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		61 665	54 125
Andre kortsiktige fordringer	14	32 702	65 044
Driftskonto OBOS-banken		1 094 419	817 547
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 230	10 357
Sparekonto OBOS-banken		624 870	603 073
SUM OMLØPSMIDLER		1 814 886	1 550 146
SUM EIENDELER		36 764 886	36 500 146
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		11 276 998	10 201 505
SUM EGENKAPITAL		11 366 998	10 291 505
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 492 001	18 322 757
Borettsinnskudd	16	7 474 000	7 474 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 966 001	25 796 757
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 501	9 656
Skyldige offentlige avgifter	17	2 266	15 856
Påløpte renter		208 248	172 558
Påløpte avdrag		208 872	213 814
SUM KORTSIKTIG GJELD		431 887	411 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 764 886	36 500 146
Pantstillelse	18	34 950 000	34 950 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 19.02.2025
Styret i Sædalstunet Borettslag

Erling Markeng /s/

Elisabeth Øysæd /s/

Darioush Alipour /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån/Renter	1 681 140
Felleskostnader	829 728
Kabel-TV	110 160
Garasjeleie	15 400
Finans	-31 761
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 604 667

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 602 167

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	51 107
SUM ANDRE INNTEKTER	51 107

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepengar	-36 075
Arbeidsgiveravgift	-12 136
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 211

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 171.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 503
SUM KONSULENTHONORAR	-37 503

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 276
Drift/vedlikehold elektro	-4 044
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 923
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 754
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 960
Kostnader dugnader	-1 639
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-63 596

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-69 537
Vann- og avløpsavgift	-66 367
Renovasjonsavgift	-62 228
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 132

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 810
Verktøy og redskaper	-6 416
Driftsmateriell	-13 461
Snørydding	-32 092
Andre fremmede tjenester	-346
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kontorkostnader	-509
Drivstoff biler, maskiner osv.	-229
Reisekostnader	-192
Bank- og kortgebyr	-2 079
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 434

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 797
SUM FINANSINNTEKTER	25 547

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-818 623
SUM FINANSKOSTNADER	-818 623

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	34 950 000
SUM BYGNINGER	34 950 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.7/bnr.279

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil lading, avsatt	11 579
Finans	21 123
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 702

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,677 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-27 386 000
Nedbetalt tidligere	9 063 243
Nedbetalt i år	830 756
	-17 492 001
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 492 001

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-7 474 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 474 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 230
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 036
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 266

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 474 000
Pantelån	17 492 001
Påløpte avdrag	208 872
TOTALT	25 174 873

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	34 950 000
TOTALT	34 950 000

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.25

Selskapsnummer: 6219 Selskapsnavn: SÆDALSTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Jonas Hauge er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Erling Markeng og Darioush Alipour er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Darioush Alipour

☐ Elisabeth Øysæd



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

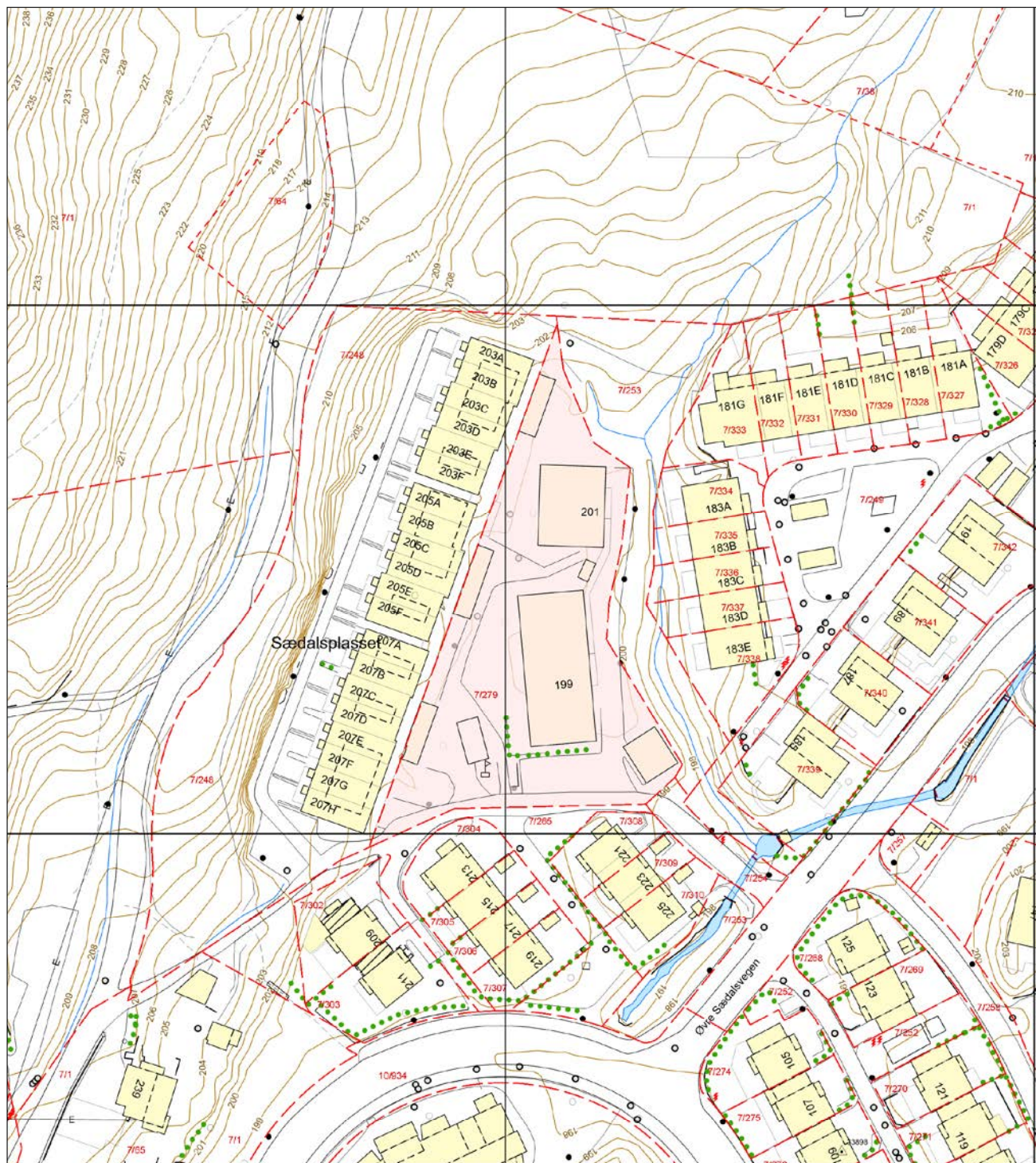
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 17.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/279/0/0

Adresse: Øvre Sædalsvegen 199, 5099 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ● Allé | ● Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ▲ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ● Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

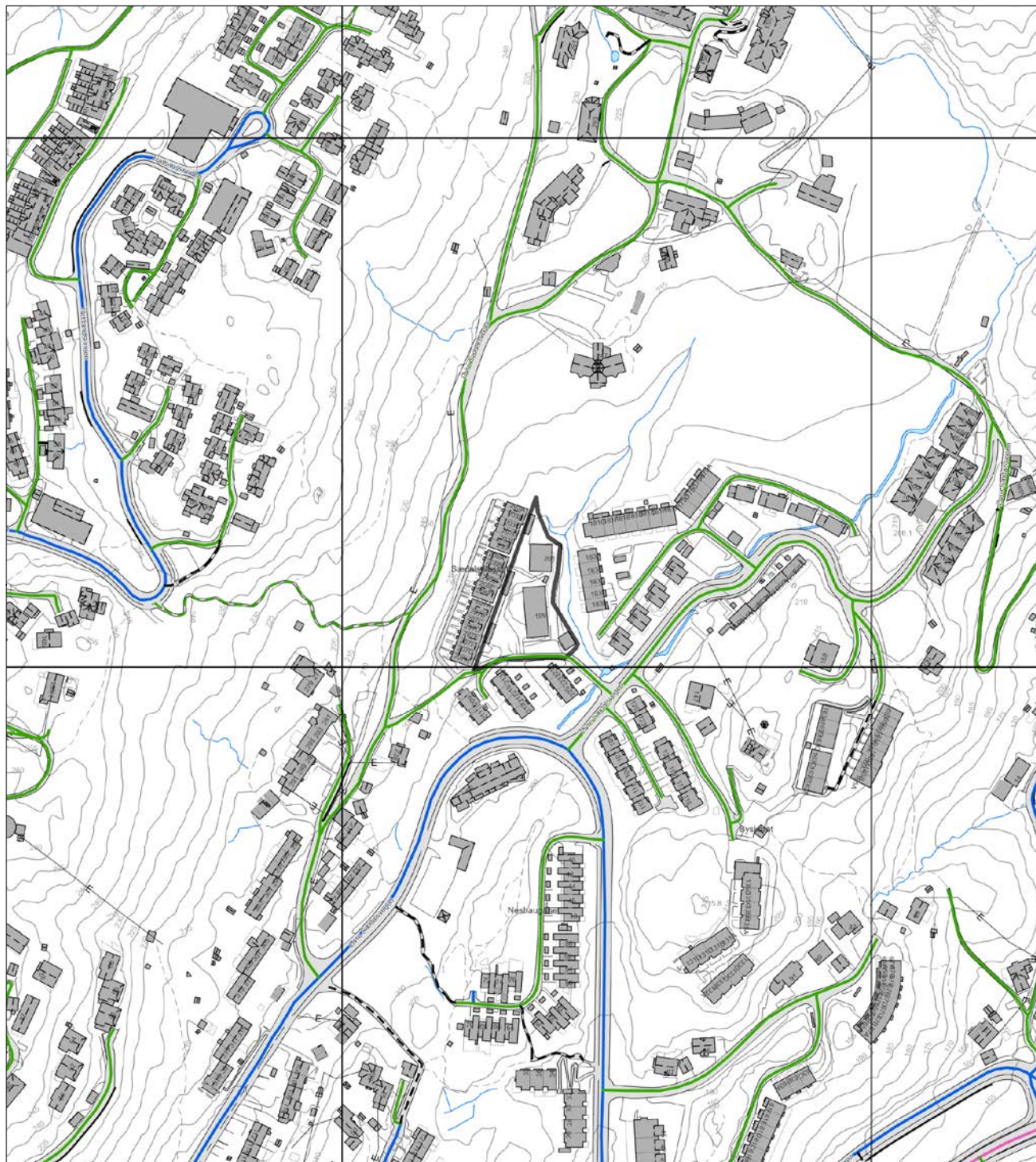
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 17.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/279/0/0

Adresse: Øvre Sædalsvegen 199, 5099 BERGEN



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



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 17.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 7 Bruksnr.: 279

Adresse: Øvre Sædalsvegen 199, 5099 BERGEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skanska Bolig AS
Postboks 7025
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200713602/25	NYBY-5210	04.02.2009
		ROKV		

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på anmodning om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 99 nr 2

Eiendom : Gnr 7 Bnr 248
Tiltakets adresse : ØVRE SÆDALSVEN
Tiltakets art : Nybygg leilighetshus (D og E)
Tiltakshaver : Skanska Bolig AS

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 30.01.2009.

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:

Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

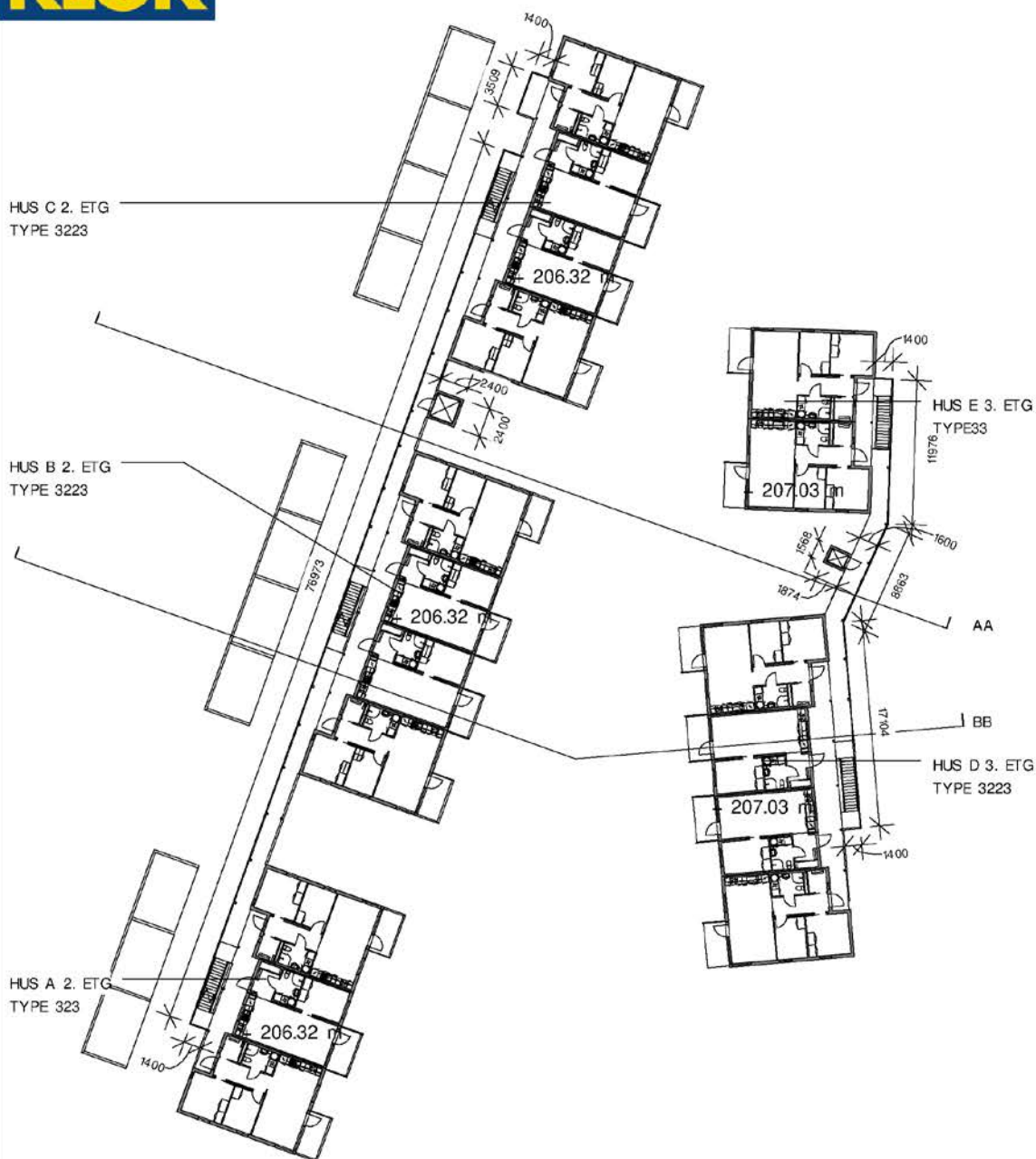
Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200713602.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Malvin Klementsén
gruppekoordinator

Ronald Kvamme
saksbehandler



PLAN 3

Øvre Sædalen, Byggetrinn 1
Rammesøknad

SKANSKA

Skanska Bolig
Region Vest
Postboks 7025
5020 Bergen
Tlf. 55 98 62 00

Arkitekt:

Filter arkitekter as
PB 7126 Majorstua
0307 Oslo
Tel 2335 3220 / Fax 2266 7033

Prosjektnr.:

Dato:

Målestokk:

Tegnet:

Kontroll:

Tegningsnr.:

Rev.:

710049

13.02.07

1 : 500

TL

POP

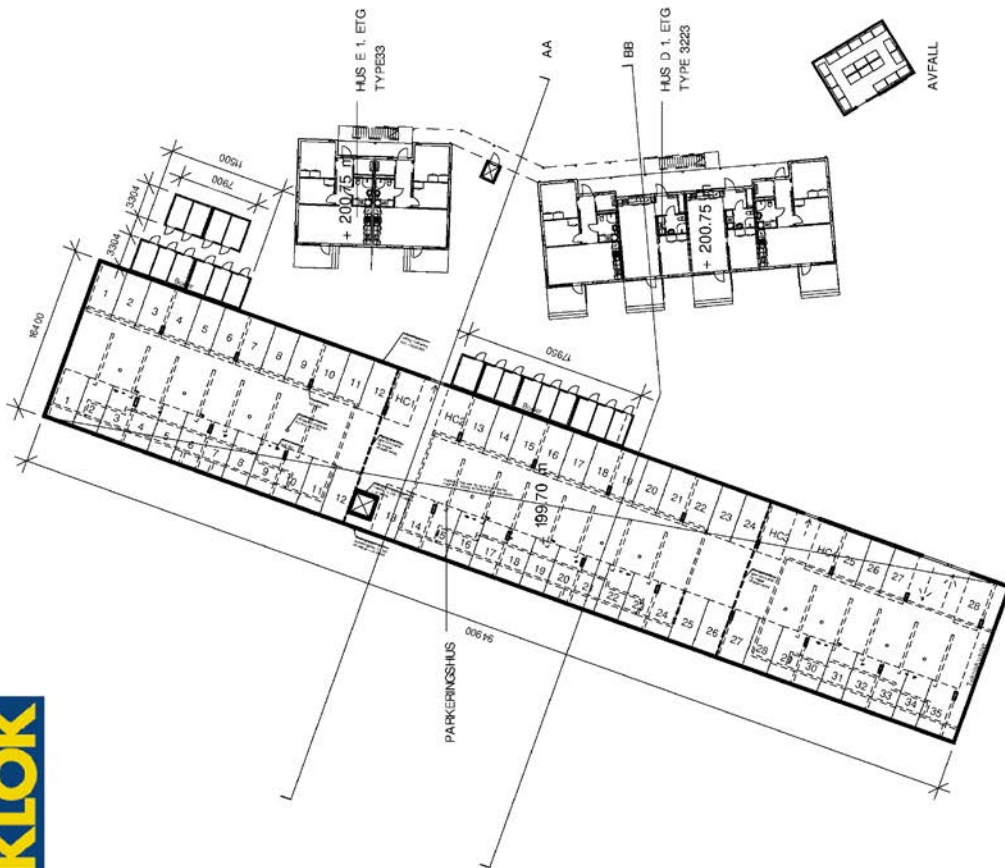
A10-003

A

Filarkiv: F:\PROSJEKT\2006-25 Sævi\DO\AR\B\Sævi-Skuesjon_søknad\tegringer.rvt

30.10.2007 16:45:42





PLAN 1

Øvre Sædalen, Byggetrinn 1
Rammesøknad

SKANSKA

Skanska Bolig
Region Vest
Postboks 7025
N-2205 Bergen
Tlf. 23 59 00 00

Arkitekt:
Filt er arkitekt er as
PB 7128 Majorstua
N-0407 Oslo
Tlf. 22 05 22 00 / Fax 22 05 7033

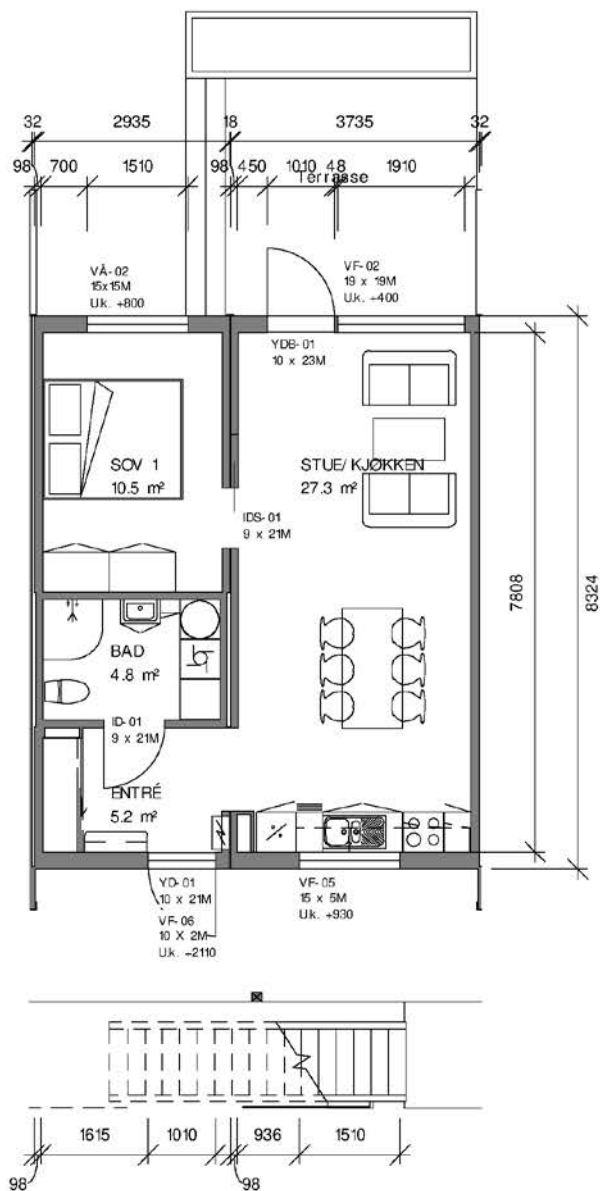
Prosjektnr.: 710049	Dato: 13.02.07	Målestokk: 1 : 500	Tegnet: TL	Kontroll: POP
------------------------	-------------------	-----------------------	---------------	------------------

Teglingsnr.:
A10-001

Rev.:
A

PLAN 2 ROMS

LEILIGHET NR: 2, 11, 12, 23, 24



BRA 50M2 (RUNDET OPP TIL NÆRMESTE HELE KVADRATMETER)

BRA: AREAL INNENFOR OMLIGGENDE YTTERVEGGER, INKLUSIV BOD.

PLAN 1.ETG 2-ROMS

Øvre Sædalen, Byggetrinn 1

KONTRAKTSTEGNING

SKANSKA

Skanska Bolig
Region Vest
Postboks 7025
5020 Bergen
Tlf. 55 98 62 00

Arkitekt:

Filter arkitekter as
PB 7126 Majorstua
0307 Oslo
Tel 2335 3220 / Fax 2266 7033

Prosjektnr.:

Dato:

Målestokk:

Tegnet:

Kontroll:

Tegningsnr.:

Rev.:

710049

24.04.2007

1 : 100

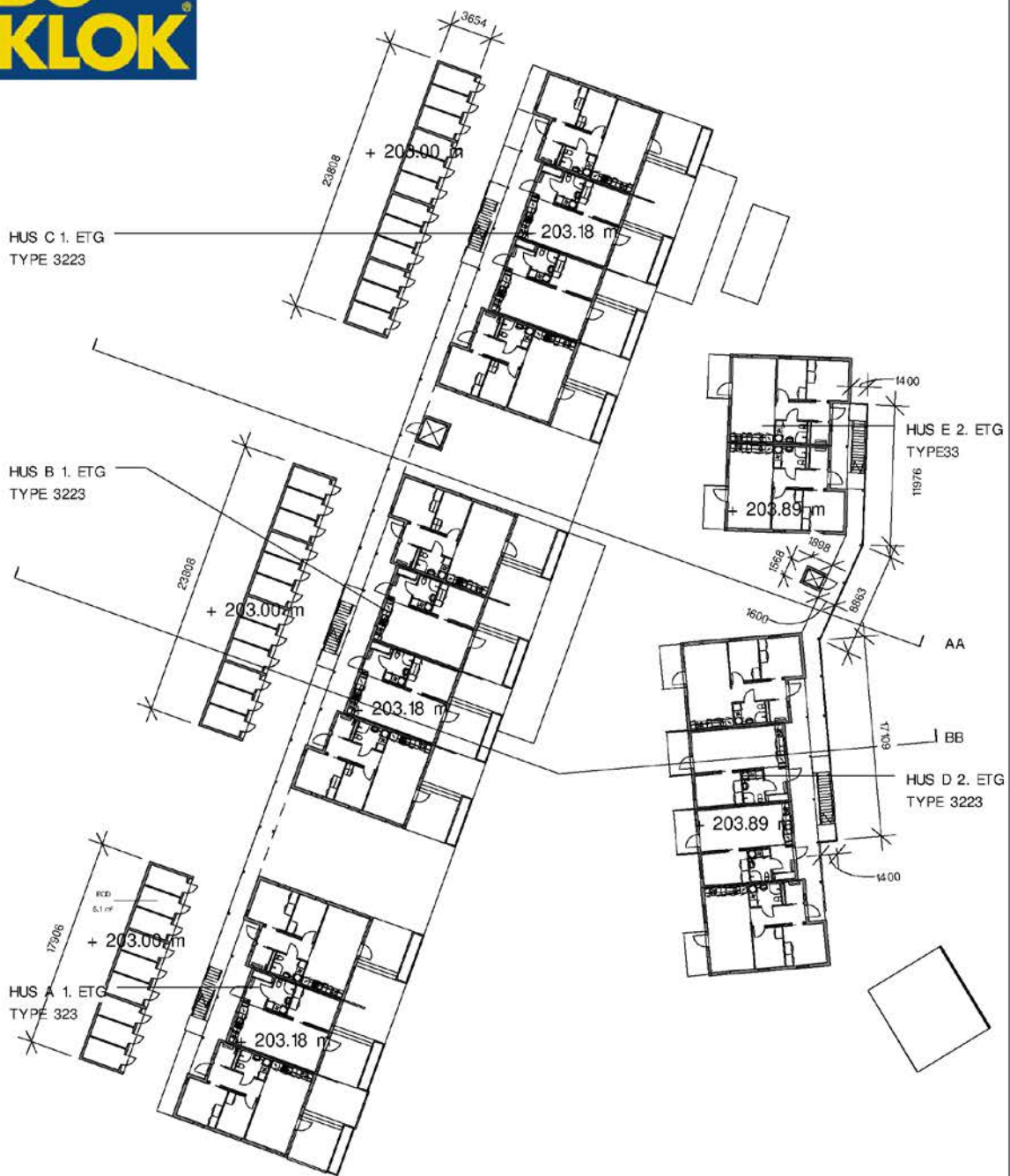
TL

KBD

1.ETG-ABC-2R

Filarkiv: F:\PROSJEKT\2006-25 Sædal\DK\ARB\Sædal\323.rvt

31.10.2007 13:55:48



PLAN 2

Øvre Sædalen, Byggetrinn 1
Rammesøknad

SKANSKA

Skanska Bolig
Region Vest
Postboks 7025
5020 Bergen
Tlf. 55 98 62 00

Arkitekt:

Filter arkitekter as
PB 7126 Majorstua
0307 Oslo
Tel 2335 3220 / Fax 2266 7033

Prosjektnr.:
710049

Dato:
13.02.07

Målestokk:
1 : 500

Tegnet:
TL

Kontroll:
POP

Tegningsnr.:

A10-002

Rev.:

A

Filarkiv: F:\PROSJEKT\2006-25 Sævi\DO\AR\B\Sævi\Skjema\skjema_rut

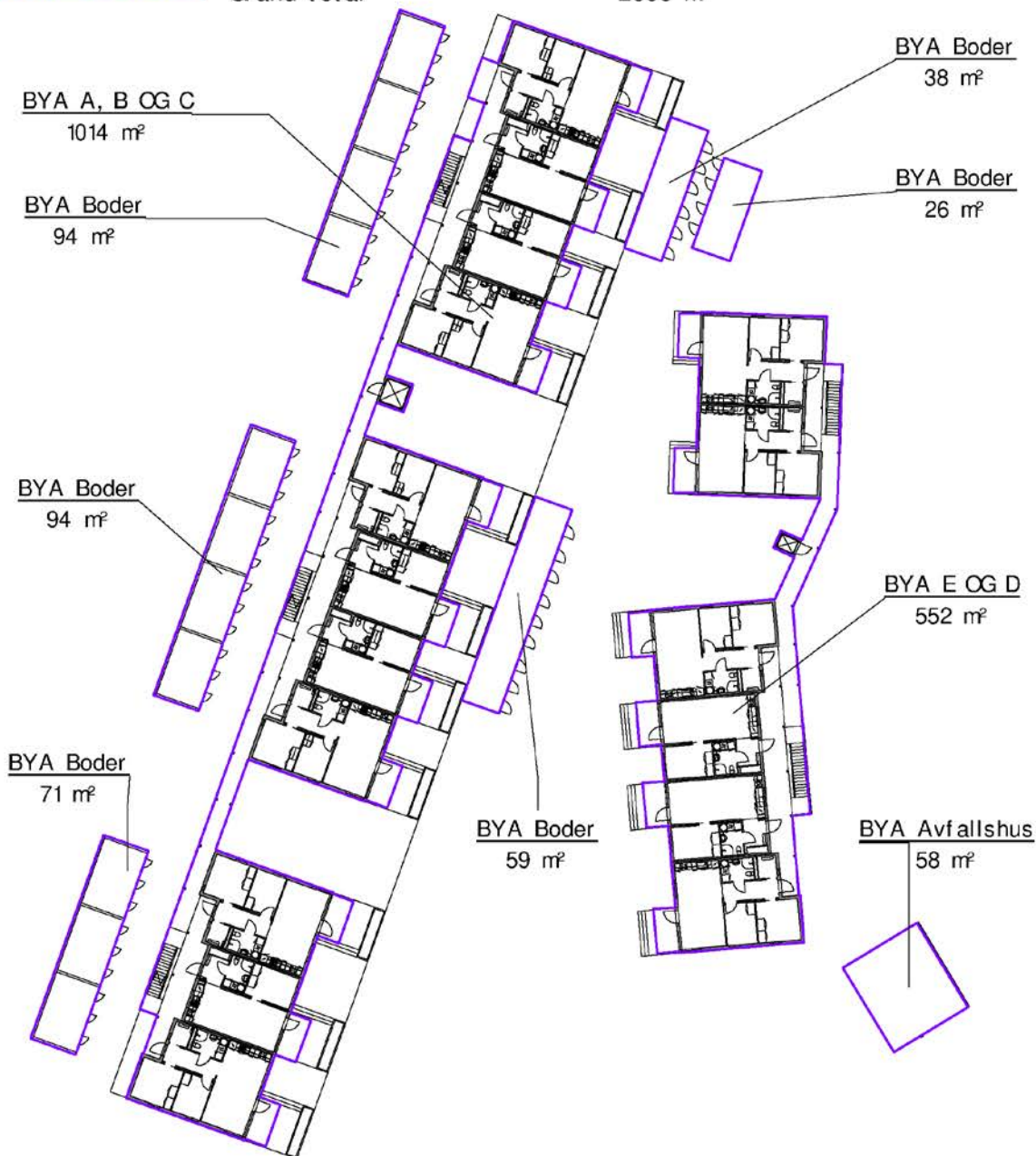
30.10.2007 16:45:14



Tegnings nr.: L-6029-105		Rev.
Tegningsstatus: Salgstegning		
Byggherre: SKANSKA Skanska Bolig		
Region Vest Postboks 7025 5020 Bergen TF: 55 98 62 00		
Prosjekt: Øvre Sædalen Byggebrønn 1		
EKVIDISTANSE IM MÅLESTOKK A2 1:500 MÅLESTOKK A3 1:1000 0 5M 10M 15M 20M N		
Totalantall tegninger:		
Prosjektansvar: grindaker		
Innhold: Oversiktsplan tomt 1, 2 og 3		
Prosjekt nr.: 710049	Dato: 15.06.07	Målestokk: 1:500/1:1 000
Tegnet: ME		Kontroll:
Filer: L-6029-105		
Tegnings nr.: L-6029-105		Rev.

BYA A, B OG C	1014 m ²
BYA Avfallshus	58 m ²
BYA Boder	382 m ²
BYA E OG D	552 m ²

Grand total 2006 m²



BYA Plan

Øvre Sædalen, Byggetrinn 1
Rammesøknad

SKANSKA

Skanska Bolig
Region Vest
Postboks 7025
5020 Bergen
Tlf. 55 98 62 00

Arkitekt:

Filter arkitekter as
PB 7126 Majorstua
0307 Oslo
Tel 2335 3220 / Fax 2266 7033

Prosjektnr.:

Dato:

Målestokk:

Tegnet:

Kontroll:

Tegningsnr.:

Rev.:

710049

30.10.07

1 : 500

TL

A20-001

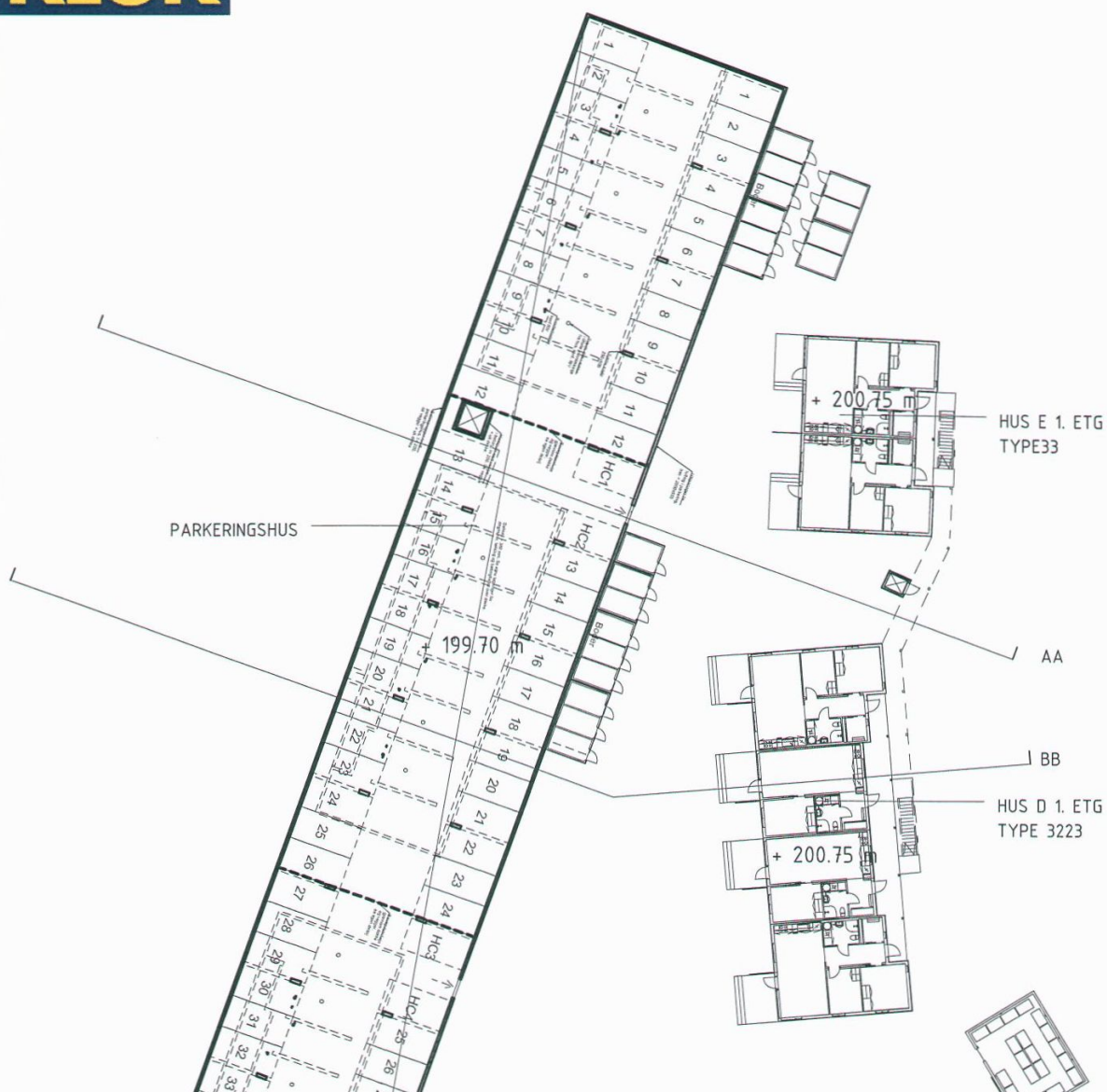
Filarkiv: F:\PROSJEKT\2006-25 Sævi\DOGAR\B\Sævi\Sikr\sjon_søknad\trinn1.rvt

30.10.2007 16:47:37

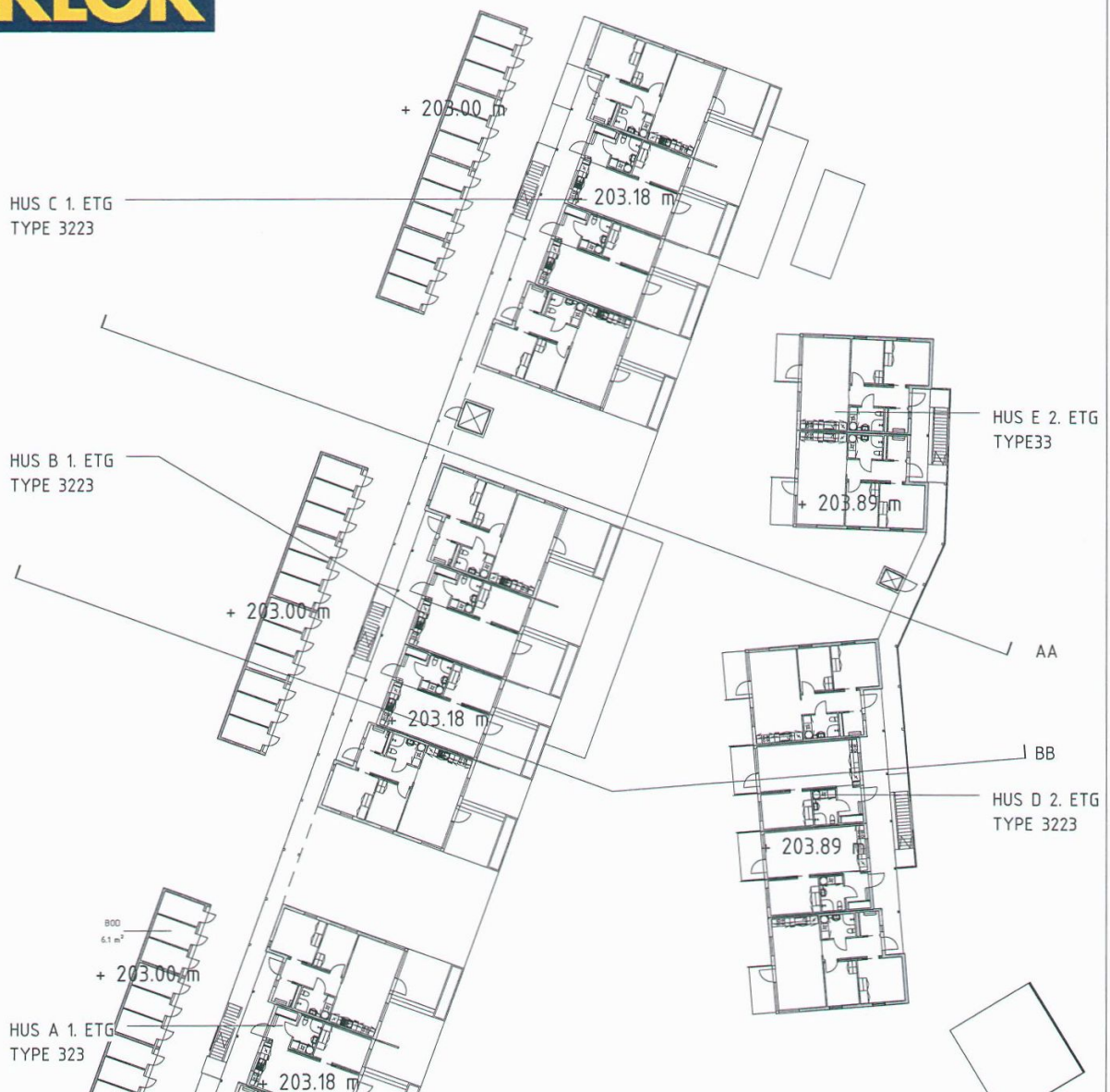
21



**BO
KLOK®**



**BO
KLOK®**



E3

**BO
KLOK®**

HUS C 2. ETG
TYPE 3223

HUS B 2. ETG
TYPE 3223

HUS A 2. ETG
TYPE 323

206.32 m

206.32 m

HUS E 3. ETG
TYPE33

207.03 m

AA

BB

HUS D 3. ETG
TYPE 3223

207.03 m

24

**BO
KLOK®**

HUS C 3. ETG
TYPE 3223

HUS B 3. ETG
TYPE 3223

HUS A 3. ETG

+ 209.46 m

+ 209.46 m

HUS E
TYPE33

AA

BB

HUS D
TYPE 3223

ES



Områdesnitt AA



Områdesnitt BB



OMRÅDESNITT					SKANSKA		Arkitekt:	
Øvre Sædalen, Byggetrinn 1					Skanska Bygg Regns vei 2 Postboks 701 0403 Bærum Tlf 02 68 62 02		Føller arkitektur as c/o PBL Informasjon Postboks 44 Tlf 0205 3225 / faks 0208 7035	
Rammesøknad								
Ansjetter:		Gev:	Utskrevet:	Tegnet:	Kontroll:	Prosjekt:		
715048		12.02.07	11-350	PQP	PQP	A30-001		
99026		2007-02-07 11:35:00					Rev:	

E6



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot vest

**BO
KLOK**

FASADER HUS A, B OG C
Øvre Sædalen, Byggegrunn 1
Rammesekkrud

Prosjekt: 11000000
Dato: 13.02.07
Arkitekt: T. 200
Tegnet: FL
Kontroll: PGP

SKANSKA

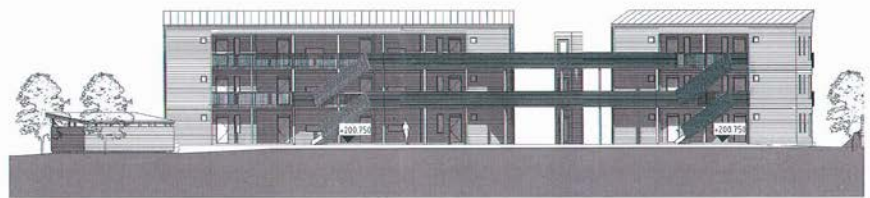
Skanska Norge AS
Postboks 100
0407 Oslo
Tlf: 022 50 00 00

Tegningsnr.:
A40-001

Arkitekt:
Fjellar arkitektur as
P.O. Box 100
0407 Oslo
Tlf: 022 50 00 00

13.02.2007 13.04.07

E7



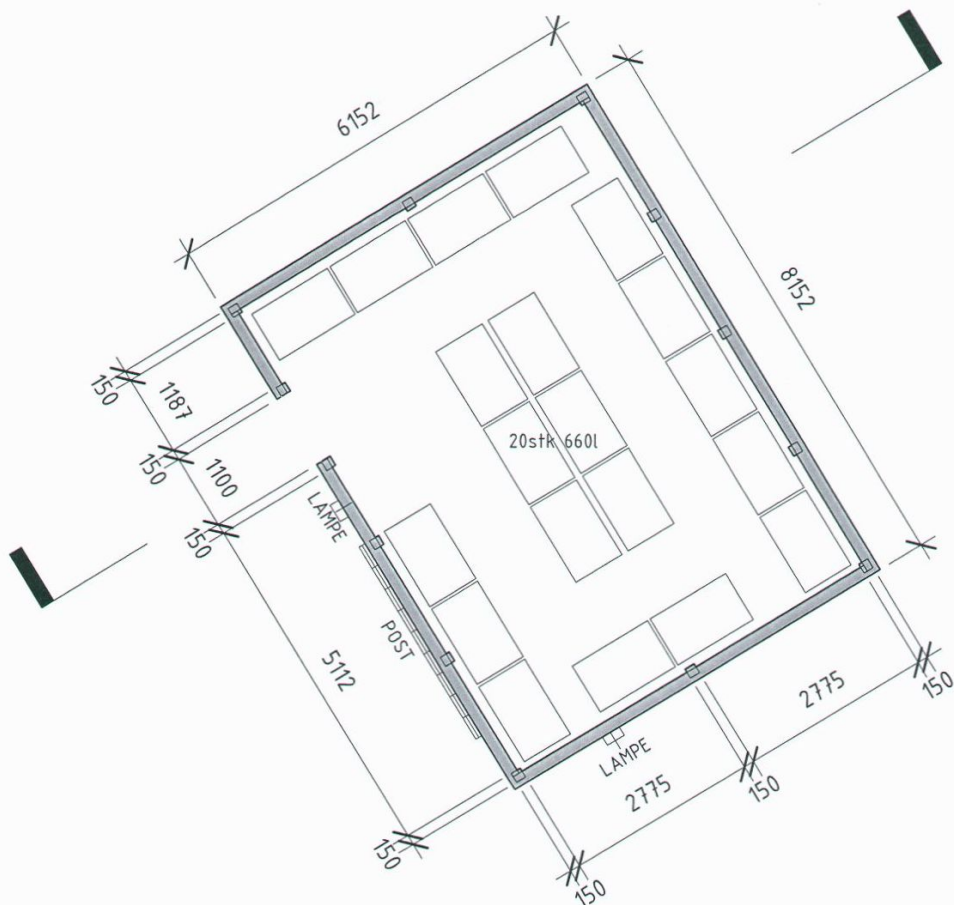
Fasade mot øst

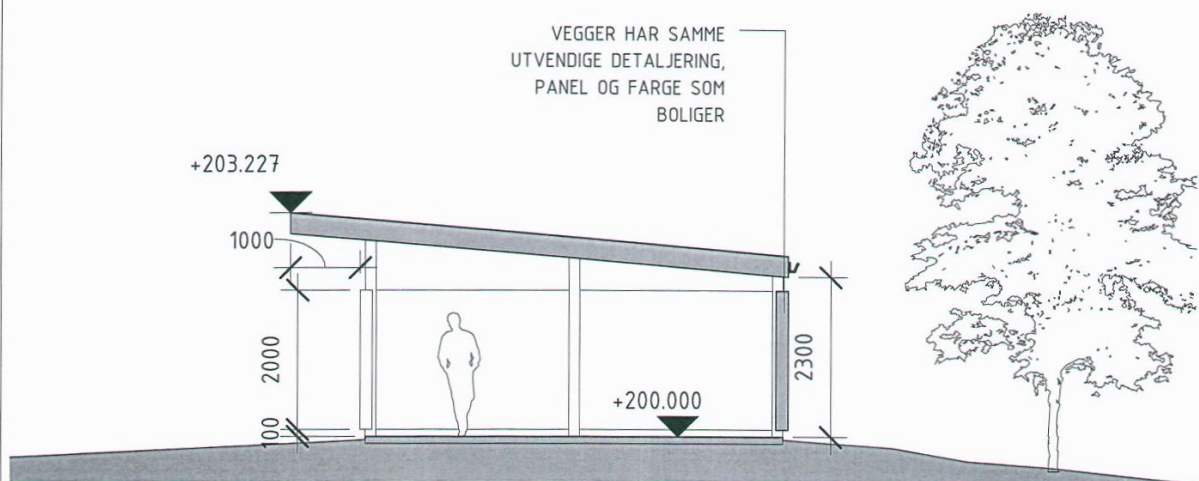


Fasade mot vest

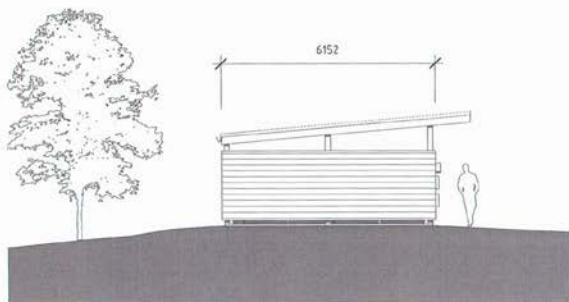


FASADER HUS D OG E						SKANSKA		Arkitekt:	
Øvre Sædalen, Byggetrinn 1 Rammeseknrød						Skanska Norge AS Postboks 100 0403 Oslo Tlf: 022 55 55 55		Følger arkitekt an. 2017-12-15 2018-01-15 2018-02-15	
Prosjekt:	Dato:	Skala:	Byggetrinn:	Skisse:	Utskrift:	Supplement:		Rev:	
1100489	13.02.27	1 : 200	1	PHG		A40-002			
Merk: © Skanska Norge AS. Alle rettigheter forbeholdt.									

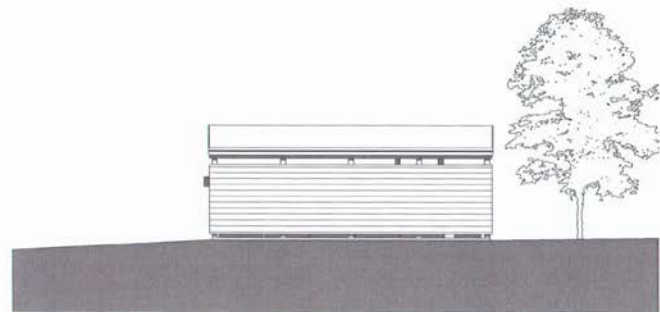


**BO
KLOK®**

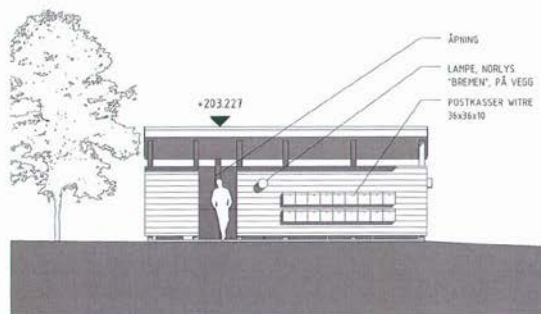
Snitt avfallshus



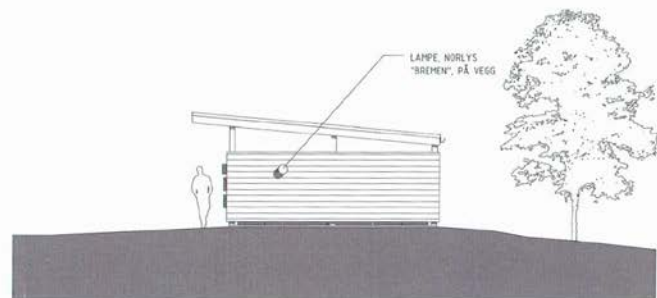
Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot vest



Fasade mot sør



FASADER AVFALLSHUS

Øvre Sædalen, Byggetrinn 1
Rammesøknad

SKANSKA

Skanska Norge
Region Vest
Postboks 7025
5020 Bergen
Tlf. 55 58 42 00

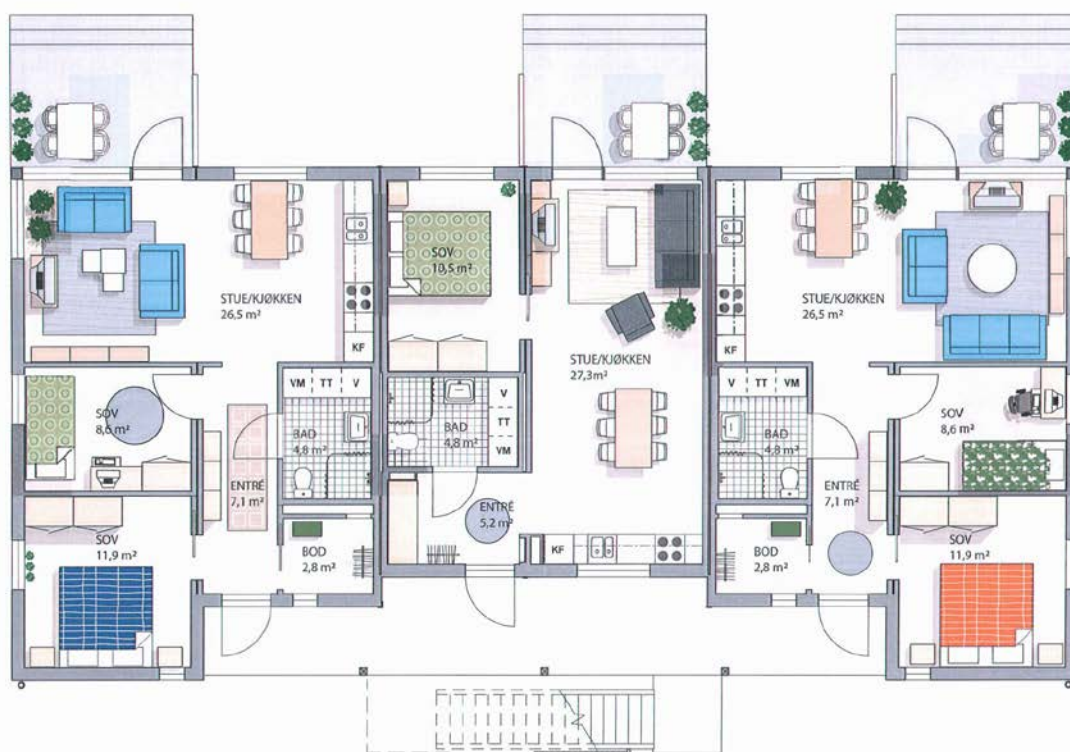
Arkitekt:

Filter arkitekter as
P.O. 7126 Majmest
0407 Oslo
Tlf. 2335 3200 / Fax 2268 7033

Prosjekt nr.: 710049	Dato: 13.02.07	Målestokk: 1 : 100	Tegnet: TL	Kontroll: POP	Tegningens: A41-001	Rev.:
-------------------------	-------------------	-----------------------	---------------	------------------	------------------------	-------

FØRST: I PROJEKTERINGEN I SÆDALEN/ØVRE SÆDALEN

13.02.2007 14:01:14



PLAN 1. ETASJE 323

BO KLOK®

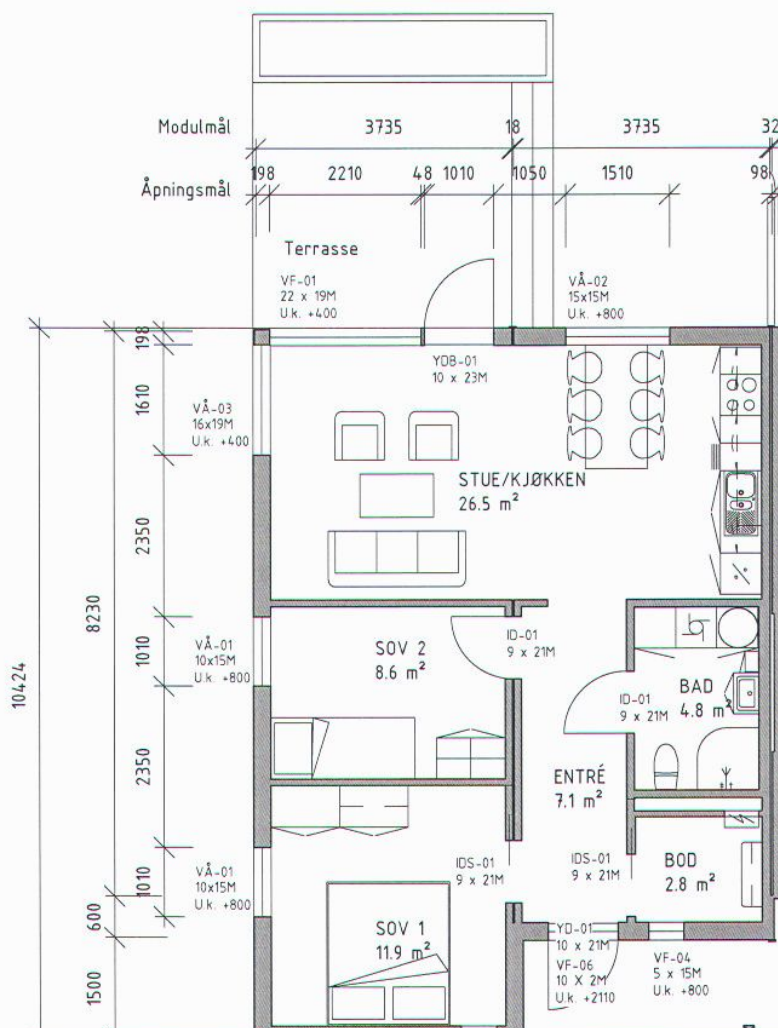
PLAN 3 ROMS, VENSTRE

LEILIGHET NR:

1

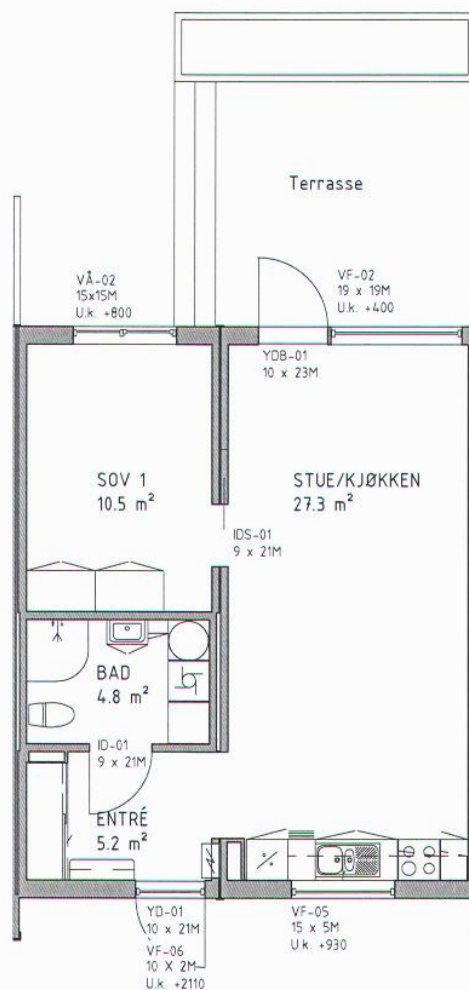
10

22



PLAN 2 ROMS

LEILIGHET NR: 2, 11, 12, 23, 24



Nabolagsprofil

Øvre Sædalsvegen 199 - Nabolaget Sædalen - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øvre Sædalsvegen Linje 16E	7 min	0.6 km
Paradis Linje 1	8 min	4.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min	9.6 km
Bergen Flesland	22 min	

Skoler

Sædalen skole (1-7 kl.) 340 elever, 22 klasser	15 min	1.2 km
Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	16 min	1.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min	5.4 km
NTG Brann Stadion	12 min	

«Fint strøk for barnefamilier med stor utbygging og satsning på skoler, barnehager og idrettslag. Nærheten til fjellet og naturen er også et stort pluss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

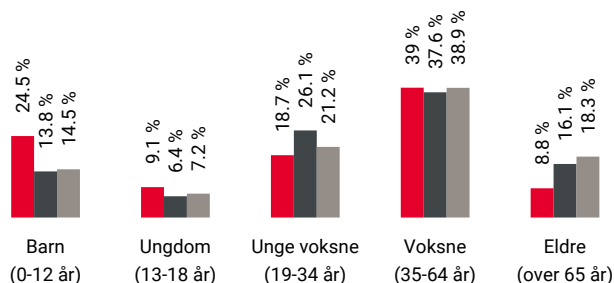
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sædalen	2 574	969
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Øvre Sædal friluftsbarnhage (0-5 ...)	2 min
82 barn	0.2 km
Eplekartan Steinerbarnehage (1-5 år)	5 min
58 barn	0.4 km
Natlandsfjellet barnehage (0-5 år)	7 min
32 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Sædalen	13 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km
Rema 1000 Nattland	22 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

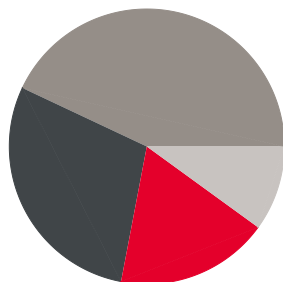
⚽ Nattlandsfjellsbanen 6 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Sædalen treningsbane kunstgress 14 min 🚶
Fotball 1.2 km

🚴 MOVA Landås 24 min 🚶

🚴 Bergen Tennis Arena Treningssenter 27 min 🚶

Boligmasse



18% enebolig
29% rekkehus
43% blokk
10% annet

«Rolig med nærhet til skog og mark,
samt gode sykkelveier»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

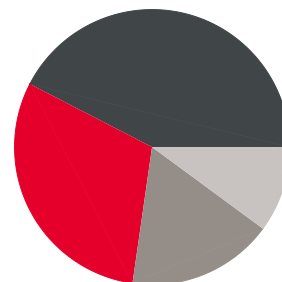
10 min 🚗



Apotek 1 Nattland

27 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



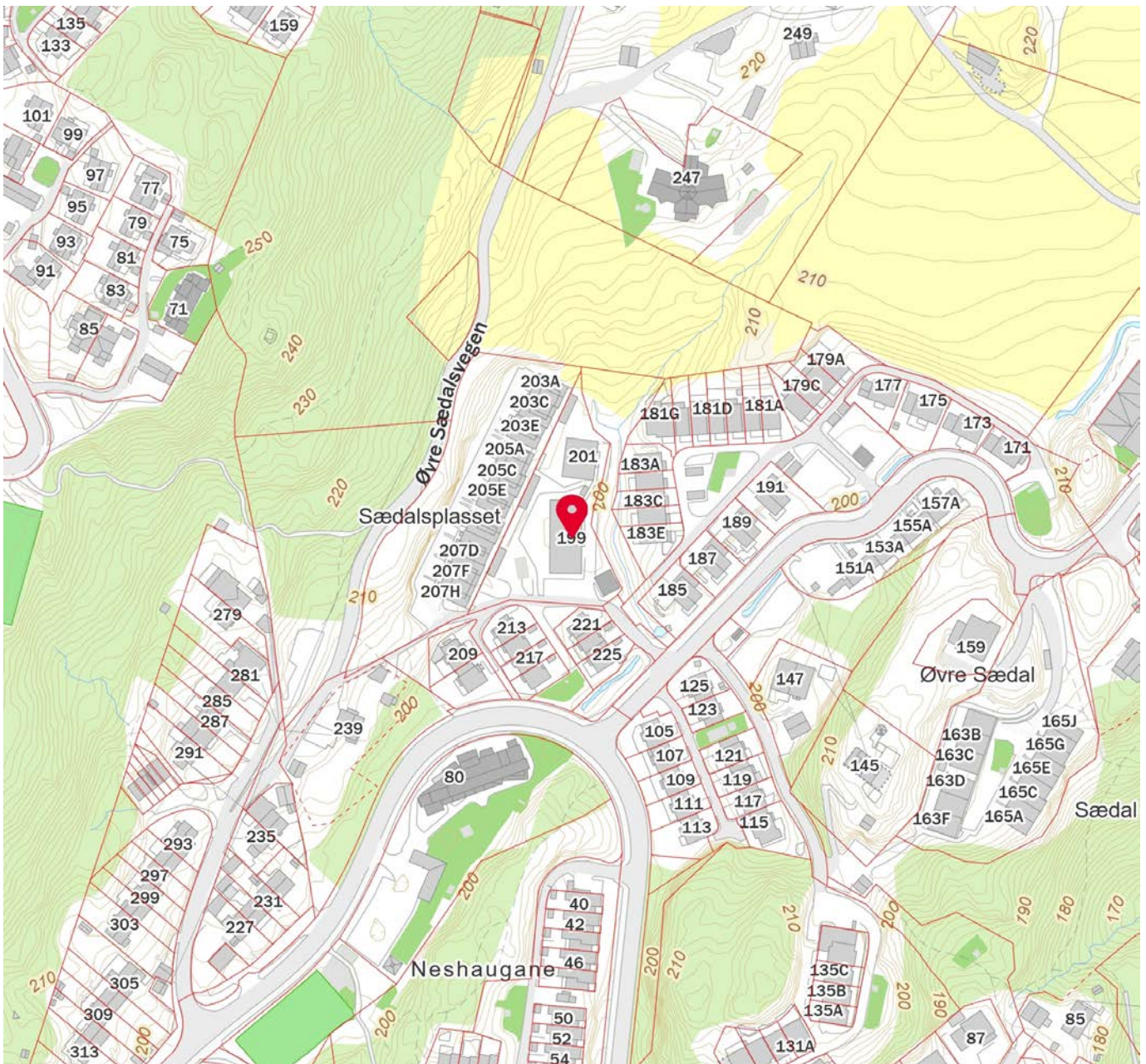
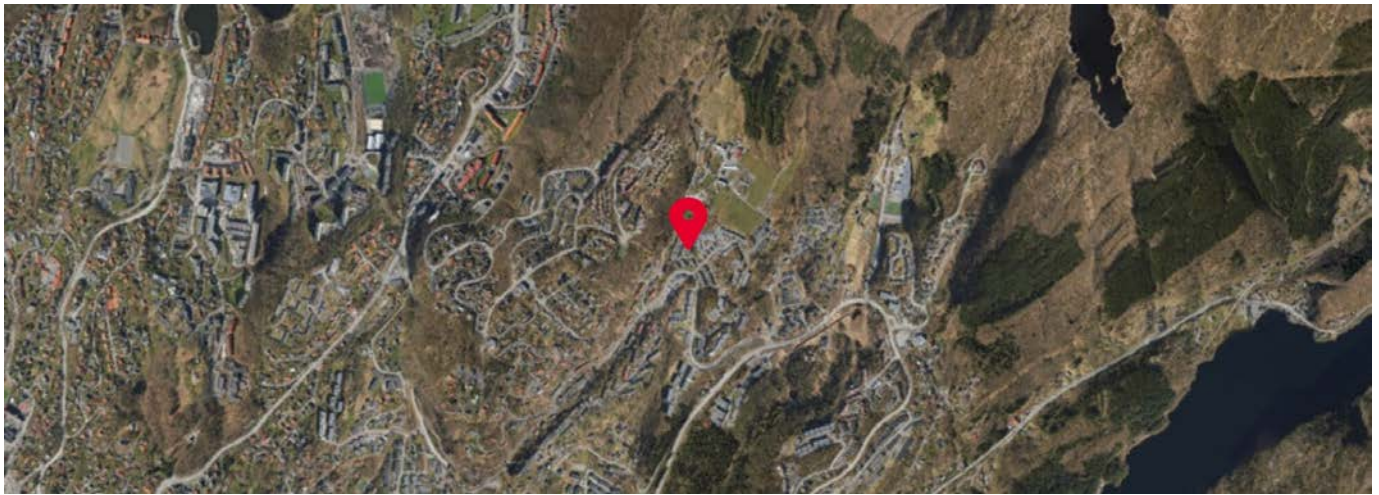
0%

46%

■ Sædalen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Sædalsvegen 199
5099 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre