Tilstandsrapport

Nye Sædalsveien 143 C, 5099 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 10, bnr. 909, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²

Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 07.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21789 **Eiendomsverdi ref nr:** LA3459

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Byggelånskontroll

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både

Rapportansvarlig

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass. Brannvindu på soverom.
Ferdigmalt ytterdør. 2 fløyet terrassedør i tre med i3-lags solerglass.
Sørvestvendt terrasse på 11 m². Utgang fra stue.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med stående/liggende kledning. Nederste kledningsbordene ved terrasse er det råte i grunnet regn/vann som ikke ledes bort. Dette må utbedres.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett.
Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Det er malte, glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2010.
Helfliset bad fra byggeår.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv.
Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking (hulltaking er utført av forrige takstmann), uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt montert.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Integrert Flexit kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Det er innvendige avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Oso vvb på 198 liter. Watersafe er montert.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.
Bygget er sprinklet, røykvarsler montert.
Sentralstøvsuger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

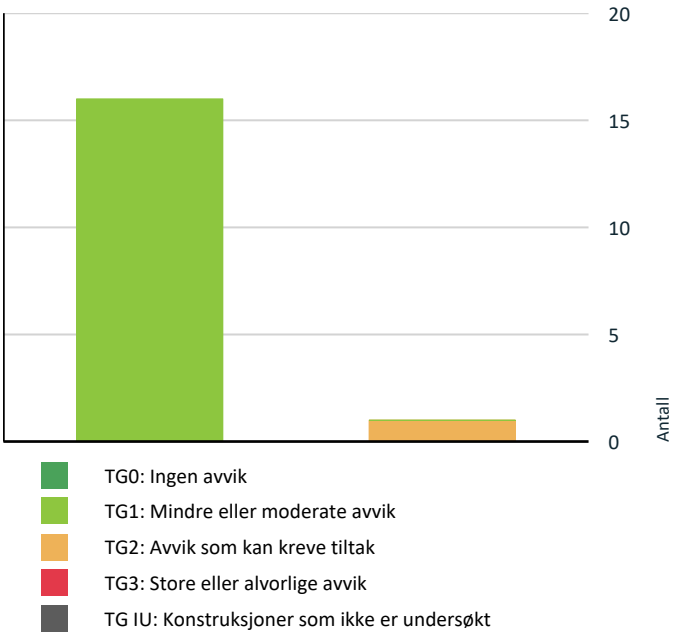
- Det foreligger ikke tegninger

Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

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 > 1. Etasje > Bad (4,5 m²) > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Brannvindu på soverom.

Årstall: 2015

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ferdigmalt ytterdør. 2 fløyet terrassedør i tre med i3-lags solerglass.

Årstall: 2015

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 11 m². Utgang fra stue.

Årstall: 2015

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med stående/liggende kledning. Nederste kledningsbordene ved terrasse er det råte i grunnet regn/vann som ikke ledes bort. Dette må utbedres.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: 3-stavs parkett.

Årstall: 2015

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Vegger: ferdigmalte veggplater.
Himlinger: ferdigmalte takplater.

Årstall: 2015

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2010.
Helfliset bad fra byggeår.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD (4,5 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD (4,5 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dusjkabinett og deretter noe begrenset tilkomst.

1. ETASJE > BAD (4,5 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.

Årstall: 2015



1. ETASJE > BAD (4,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD (4,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD (4,5 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking (hulltaking er utført av forrige takstmann), uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (23 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt montert.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Årstall: 2015

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (23 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert Flexit kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Årstall: 2015

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2015

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso vvb på 198 liter. Watersafe er montert.

Årstall: 2015

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Gulvvarme i entre og stue/kjøkken samt bad. Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget er sprinklet, røykvarsler montert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

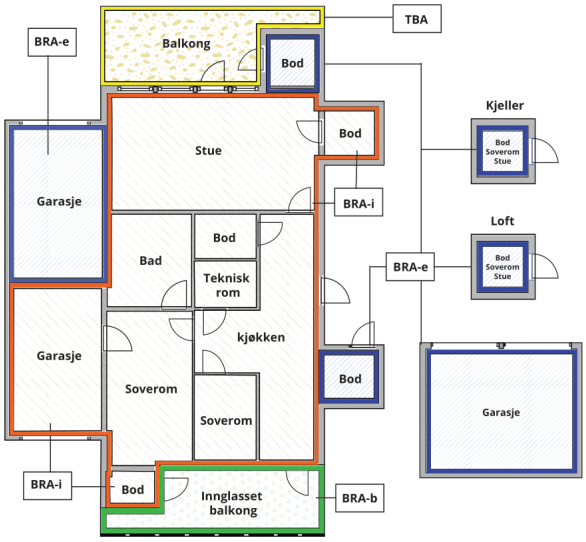
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53			53	11
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**11**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré (9,6 m²), soverom (11,3 m²), bad (4,5 m²), bod (2,9 m²), stue/kjøkken (23 m²)		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,39 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	David Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	10	909		3	2404 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nye Sædalsveien 143 C

Hjemmelshaver
Tofting Malin

Kommentar
Felles tomt.

Eierandel
52 / 1131

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i attraktivt boligområde i Sædalen.
Fra eiendommen er det kort avstand til busstopp, butikk, barnehager og skole, kort kjøretid til Haukeland, Bergen sentrum og Nesttun.
Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet, blant annet Nattlandsfjellet og videre inn mot Ulriken.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Nye Sædalsveien 143C, 5099 BERGEN**	
Dato for energimerking **15.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321876**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300387361**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **909**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **106,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **104,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 563 kWh**



Nye Sædalsveien 143C, 5099 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nye Sædalsveien 143C, 5099 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

§ 1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Nye Sædalsveien 141-143.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 10 bnr. 909 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av sin bolig.
De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å forvalte sameiets anliggender.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Juridiske disposisjoner
Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært sameiermøte
Den Øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

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

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

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

§ 8 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir 1 stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11 Ordensregler
Sameiermøtet vedtar ordensregler med vanlig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter
Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf § 15,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Fra 1.juli 2021 innføres årlig tillegg i sameie-/felleskostnadene på kr 1000,- pr leilighet øremerket dugnad.
Beløpet vil kunne refunderes med inntil, 2 x kr 500,- etter deltakelse i dugnad/fellesarbeid. Der sameierne ikke deltar i dugnad/fellesarbeid, vil deres innbetaling benyttes til å godtgjøre andre for utførte arbeidsoppgaver under dugnad/fellesarbeid.

§ 15 Betaling av felleskostnader
Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.
Styret fastsetter hvorledes fellesutgifter blir å innkreve.

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

§ 17 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Mislighold og fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

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

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for SS Nye Sædalsveien 141-143

Sameierne i SS Nye Sædalsveien 141-143 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 09.06.2026 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Vestbo, Strandgaten 196.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

29.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder, Vegard Fotland Eikum, valgt for 2 år i 2025, trekker seg fra styret.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlem, Markus Cornelis Kroon, valgt for 2 år i 2024, er på valg i år, tar ikke gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem, Helene Senum, er på valg i år.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle. Styret har ikke mottatt saker til behandling.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for SS Nye Sædalsveien 141-143 tirsdag 09.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for SS Nye Sædalsveien 141-143

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 21 seksjoner, hvorav 21 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 10 og Bnr. 909, adresse i Bergen kommune.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter i beretningsperioden, samt hatt dialog og avklaringer utenom møtene.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Vedlikehold av heisen
- Ny serviceavtale på heisen med Alt Heis
- Løpende drift og vedlikehold av boligmassen
- Planlegging av skifte av epoxy-belegg
- Rydding av fellesareal

Saker til oppfølging:

- Det arbeides med å få innlagt fiber i vår blokk og naboblokken (nr. 145). Samkjøres med Grete, styreleder i 145.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

I all hovedsak god stand.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: VestboHMS.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

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

Det er siste år registrert 1 skadesak.

Disse skyldes i hovedsak: lekkasje fra yttertak.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 26.05.2025 bestått av:

Styreleder, Vegard Fotland Eikum
Styresekretær fra Vestbo, Lisa Marlene Søvik
Styremedlem, Martin Lorentzen
Styremedlem, Markus Cornelis Kroon
Varamedlem, Helene Senum

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder, Vegard Fotland Eikum

Styremedlem, Markus Cornelis Kroon

Varamedlem, Helene Senum

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		671 244	623 052	669 744	669 806
Andre inntekter	3	152 964	146 412	152 964	170 604
SUM INNTEKTER		**824 208**	**769 464**	**822 708**	**840 410**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	31 500	9 000	31 500	31 500
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	4 442	1 269	4 442	4 441
Andre personalkostnader	4	0	1 379	0	0
Forretningsførsel		47 652	41 412	47 653	71 547
Andre honorarer		4 950	14 842	0	0
Revisjon		6 700	6 700	7 200	6 700
Forsikringspremier		65 043	53 094	63 713	71 547
Energikostnader		25 817	22 216	23 000	23 100
Andre driftskostnader	5	357 126	302 482	316 750	365 464
Vedlikehold	6	86 678	193 647	330 000	243 612
SUM KOSTNADER		**629 908**	**646 041**	**824 257**	**817 911**
DRIFTSRESULTAT		**194 300**	**123 423**	**-1 549**	**22 499**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		12 708	10 145	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**12 708**	**10 145**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**207 008**	**133 568**	**-1 549**	**22 499**
Overføringer og disponeringer		**207 008**	**133 568**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		3 343	4 025
Vestbo i mellomregning		0	628 143
Andre fordringer		56 157	117 297
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		900 663	0
Sum omløpsmidler		**960 163**	**749 464**
SUM EIENDELER		**960 163**	**749 464**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	861 980	654 972
Sum opptjent egenkapital		**861 980**	**654 972**
Sum egenkapital	**2**	**861 980**	**654 972**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 557	16 475
Leverandørgjeld		94 626	78 017
Sum kortsiktig gjeld		**98 183**	**94 492**
Sum gjeld:		**98 183**	**94 492**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**960 163**	**749 464**

Sted:_____, dato:_____

Vegard Fotland Eikum Styreleder	Markus Cornelis Kroon Styremedlem	Martin Lorentzen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**654 972**	**521 404**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	207 008	133 568
B. Årets endring i disponible midler	**207 008**	**133 568**
C. Disponible midler	**861 980**	**654 972**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	628 143
Kortsiktige fordringer	59 500	121 322
Kontanter og bankinnskudd	900 663	0
Omløpsmidler	**960 163**	**749 464**
Kortsiktig gjeld	**-98 183**	**-94 492**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**861 980**	**654 972**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	654 972	207 008	861 980
Sum egenkapital 31.12.	**654 972**	**207 008**	**861 980**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	152 964	146 412
Sum	**152 964**	**146 412**

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	31 500	9 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 442	1 269
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	1 379
Sum	**35 942**	**11 648**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	18 880	7 920
6395 Sommer- og vinterkostnader	51 900	25 318
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	30 922	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	20 336
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	164 065	145 228
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	3 535
7400 Kontingent, fradragsberettiget	63 000	93 500
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	24 646	4 170
7720 Generalforsamling	3 713	2 475
Sum	**357 126**	**302 482**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 812	18 778
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	99 220
6640 Periodisk vedlikehold	75 866	61 073
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	14 577
Sum	**86 678**	**193 647**

Andre opplysninger

INNTEKTER	**År 2025**	**År 2024**
3600 Felleskostnader	669 744	623 052
3605 Leieinntekt parkering.	1 500	0
Sum Innkrevde felleskostnader	**671 244**	**623 052**

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SS Nye Sædalsveien 141-143

Styreleder	Vegard Fotland Eikum (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Martin Lorentzen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Markus Cornelis Kroon (sign.)	11.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Nye Sædalsveien 141-143

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nye Sædalsveien 141-143 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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

Penneo Dokumentnøkkel: C9SIC-QMXUB-LOSPA-Q7PB6-G5O7U-DBEP6

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen, 18. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C9SIC-QMXUB-LOSPA-Q7PB6-G5O7U-DBEP6

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-18 11:08:10 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C9SIC-QMXUB-LOSPA-Q7PB6-G5O7U-DBEP6

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SS Nye Sædalsveien 141-143 tirsdag 09.06.2026 kl. 17:00 - Vestbo, Strandgaten 196.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 3.

Hvilket utgjorde totalt 3 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik, Vestbo BBL.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik, Vestbo BBL.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Eirik Askeland.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Ikke aktuelt.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 33 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder ble Anne Kari Hersvik Aarstad valgt for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Eirik Askeland

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer for 1 år:

Charlotte Magnussen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Anne Kari Hersvik Aarstad styreleder valgt for 2 år i 2026

Martin Lorentzen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Eirik Askeland styremedlem valgt for 2 år i 2026

Charlotte Magnussen varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ikke aktuelt.

6. Saker

Vedtak:
Styret har ikke mottatt saker til behandling.

Protokoll for SS Nye Sædalsveien 141-143

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lisa Marlene Søvik (sign.)	09.06.2026
Protokollvitne	Eirik Askeland (sign.)	09.06.2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 10/909/0/0
Utlistet 21. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
424398861	Grunneiendom	0	Ja	2 403,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18020000	30	FANA. GNR 10 BNR 428 MFL., ØVRE NATTLAND, SÆDALSLIEN BOLIGFELT	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	200211574	99,4 %
9480000	30	FANA/ÅRSTAD. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, VEG 1, SÆDAL - BIRKELUNDSTOPPEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.08.1998	199702877	0,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18020000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	98,1 %
18020000	710 - Felles avkjørsel	1,3 %
9480000	710 - Felles avkjørsel	0,6 %
18020000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,3 m²)
18020000	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
16870004	31	FANA. GNR 7 OG 10, MINDRE REGULERINGSENDRING	3	200913068
16870000	30	FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL	3	200020541
62650000	34	FANA. GNR 6 OG 7, INDRE SÆDAL	3	201219621

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. juli 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 10/909
Dato: 21.07.2026 Adresse: Nye Sædalsveien 143A m.fl.

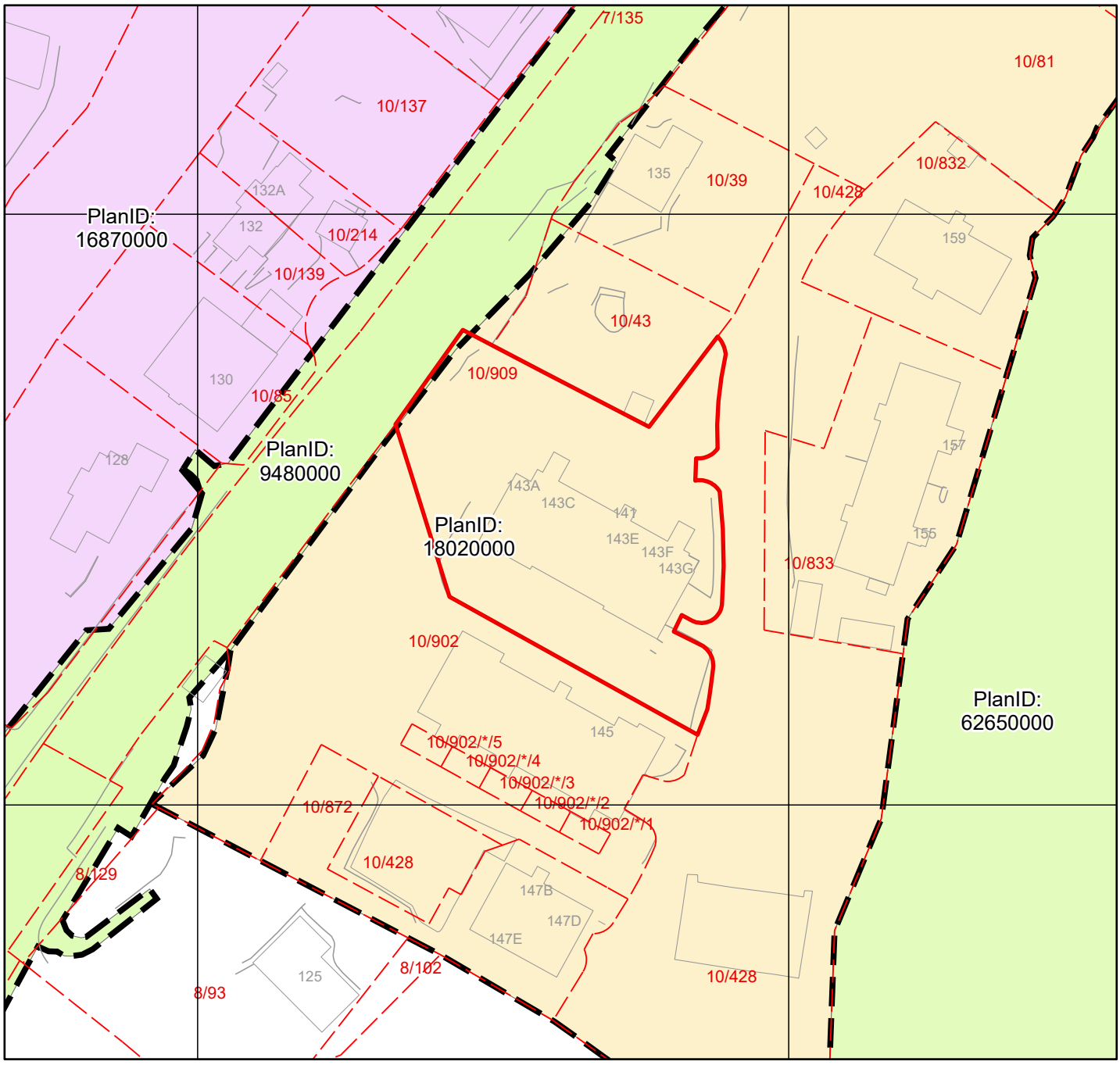
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18020000, 9480000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

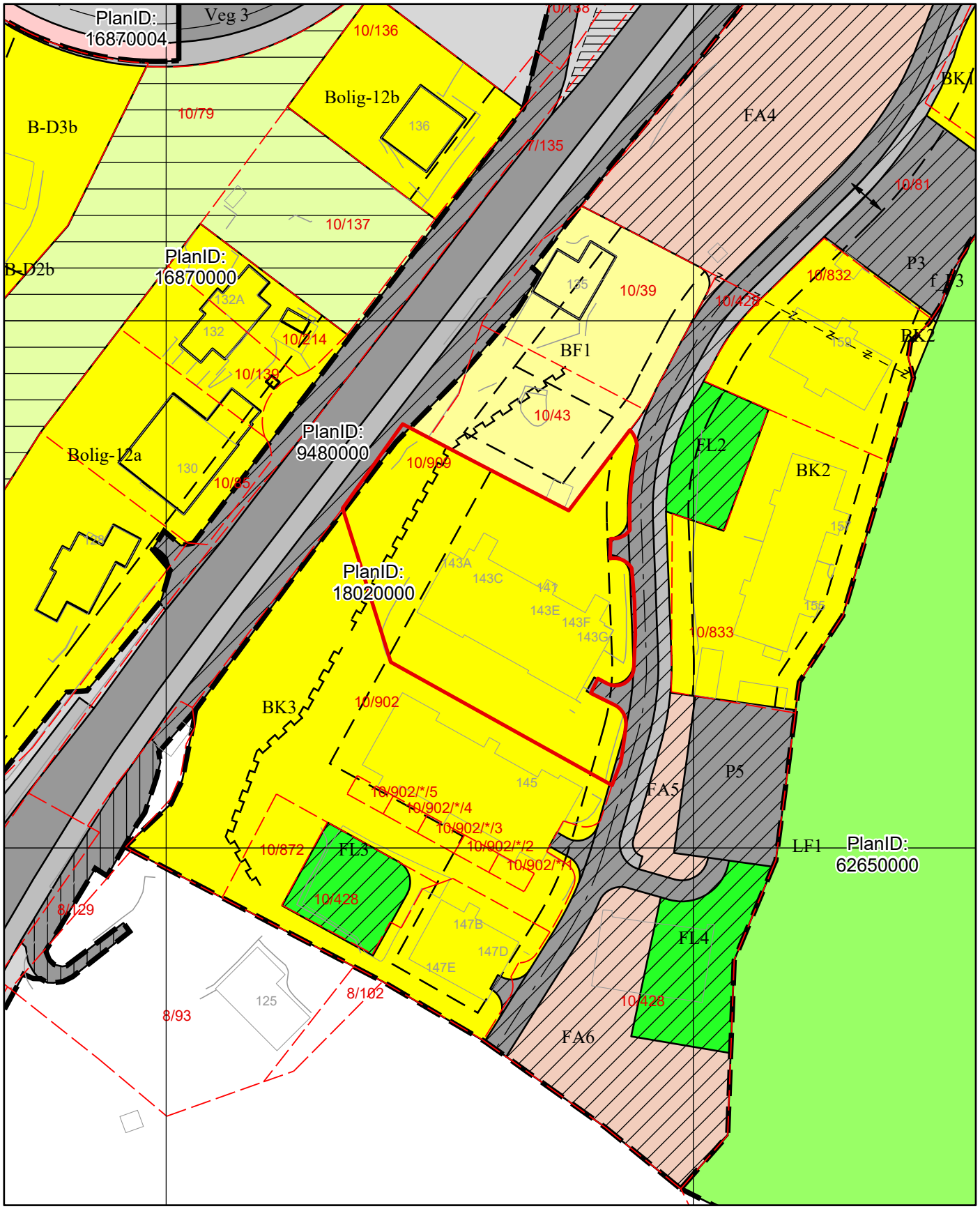
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 10/909
Dato: 21.07.2026 Adresse: Nye Sædalsveien 143A m.fl.

N

PlanID(er): 18020000, 9480000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1227 - Regulert støyskjerm

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

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

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg

2082 - Parkeringsplasser

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5130 - Friluftsformål

Kommuneplanens arealdel

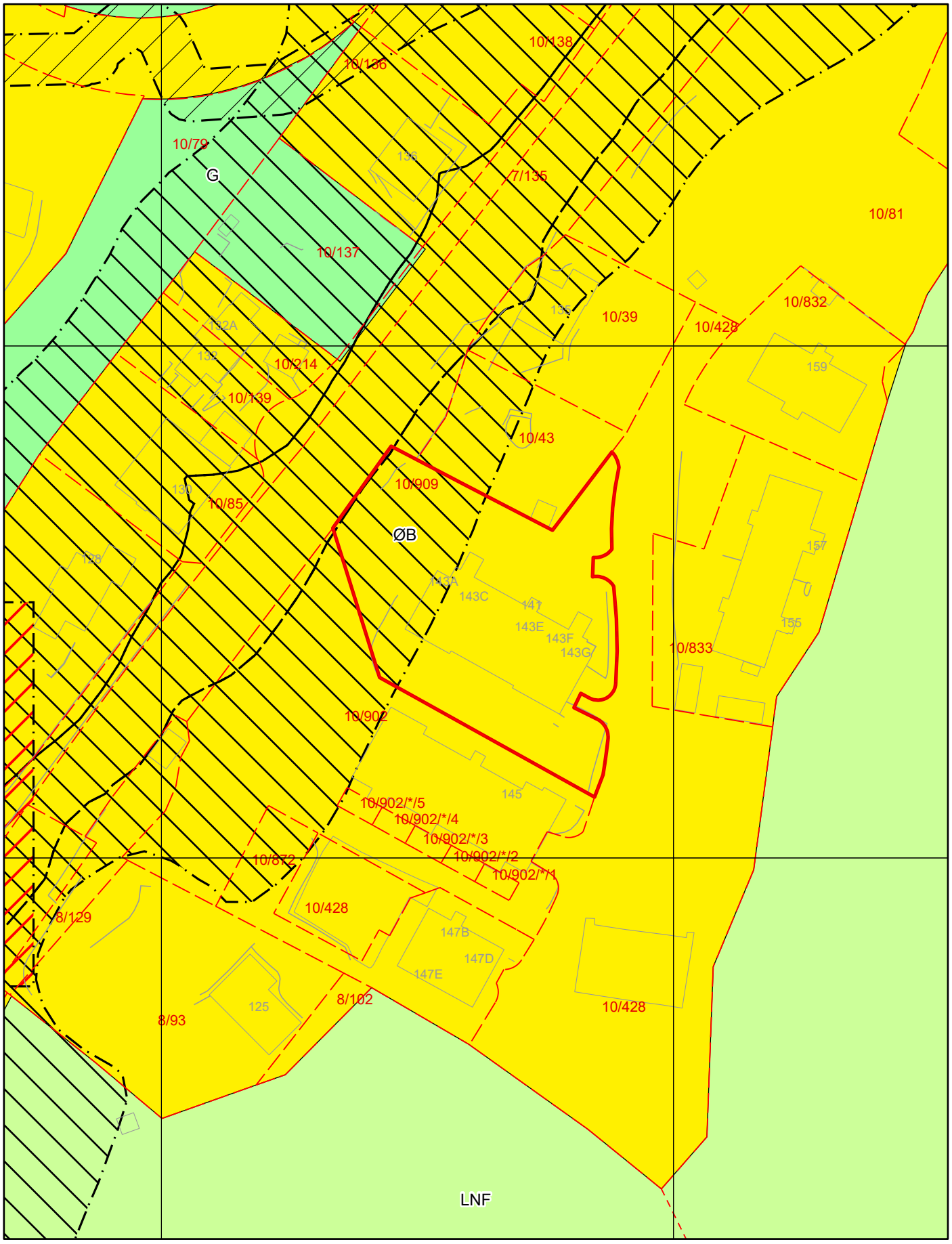
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 10/909
Adresse: Nye Sædalsveien 143A m.fl.

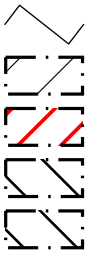
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Nabolagsprofil

Nye Sædalsveien 143C - Nabolaget Sædalen - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Øvre Sædalsvegen Linje 16E	3 min 0.3 km
Paradis Linje 1	6 min 3.9 km
Nesttun terminal Buss, trikk	9 min 5.7 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	14 min 8.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 8.7 km

Skoler

Sædalen skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Nattland skole (1-10 kl.) 680 elever, 52 klasser	17 min 1.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	8 min 4.5 km
NTG Brann Stadion	10 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

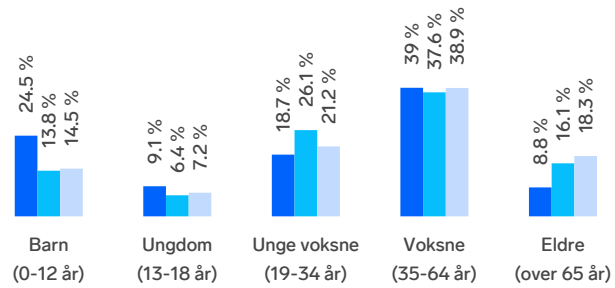
Kvalitet på skolene

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

Øvre Sædal barnehage (0-5 år) 72 barn	11 min 0.8 km
Sædalen barnehage (0-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km
Eplekarten Steinerbarnehage (0-5 år) 53 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Sædalen Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Birkelundstoppen PostNord	4 min 2.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Sædalen treningsbane kunstgress Fotball	11 min 1 km	
Indre sædalen skole Aktivitetshall, basket	12 min 1 km	
MOVA Landås	5 min	
Paradis Helse	6 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

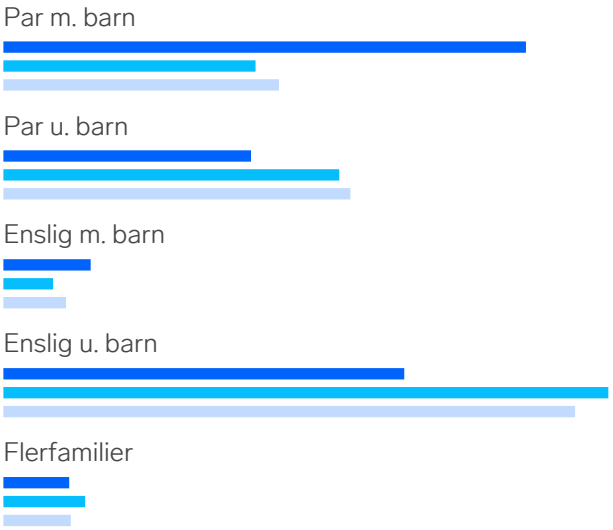
Sletten Shoppingsenter	8 min
Apotek 1 Nattland	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

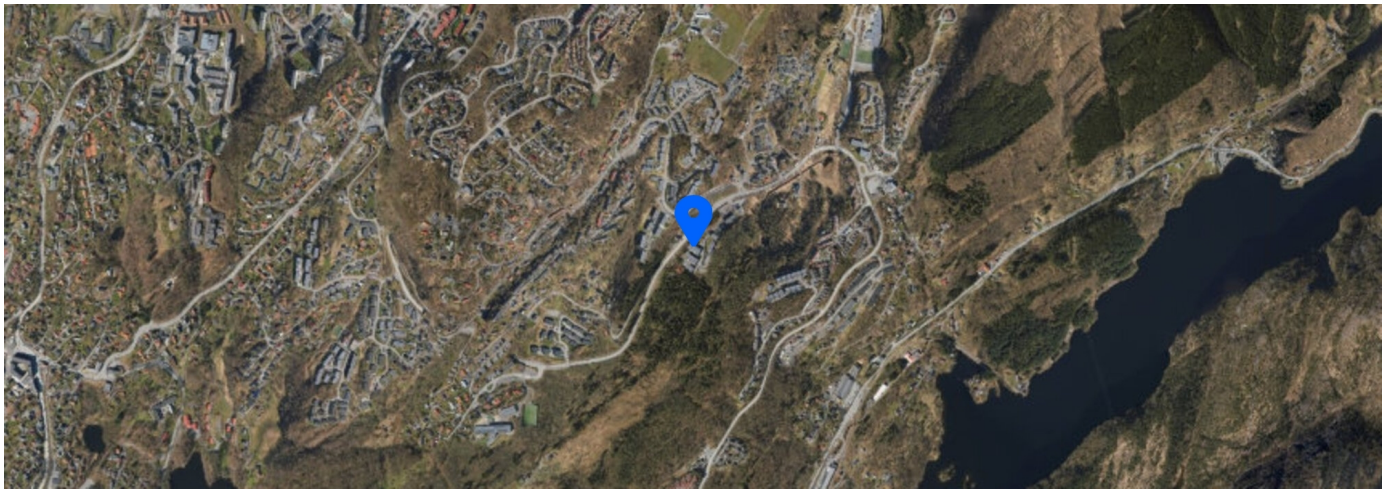
Familiesammensetning

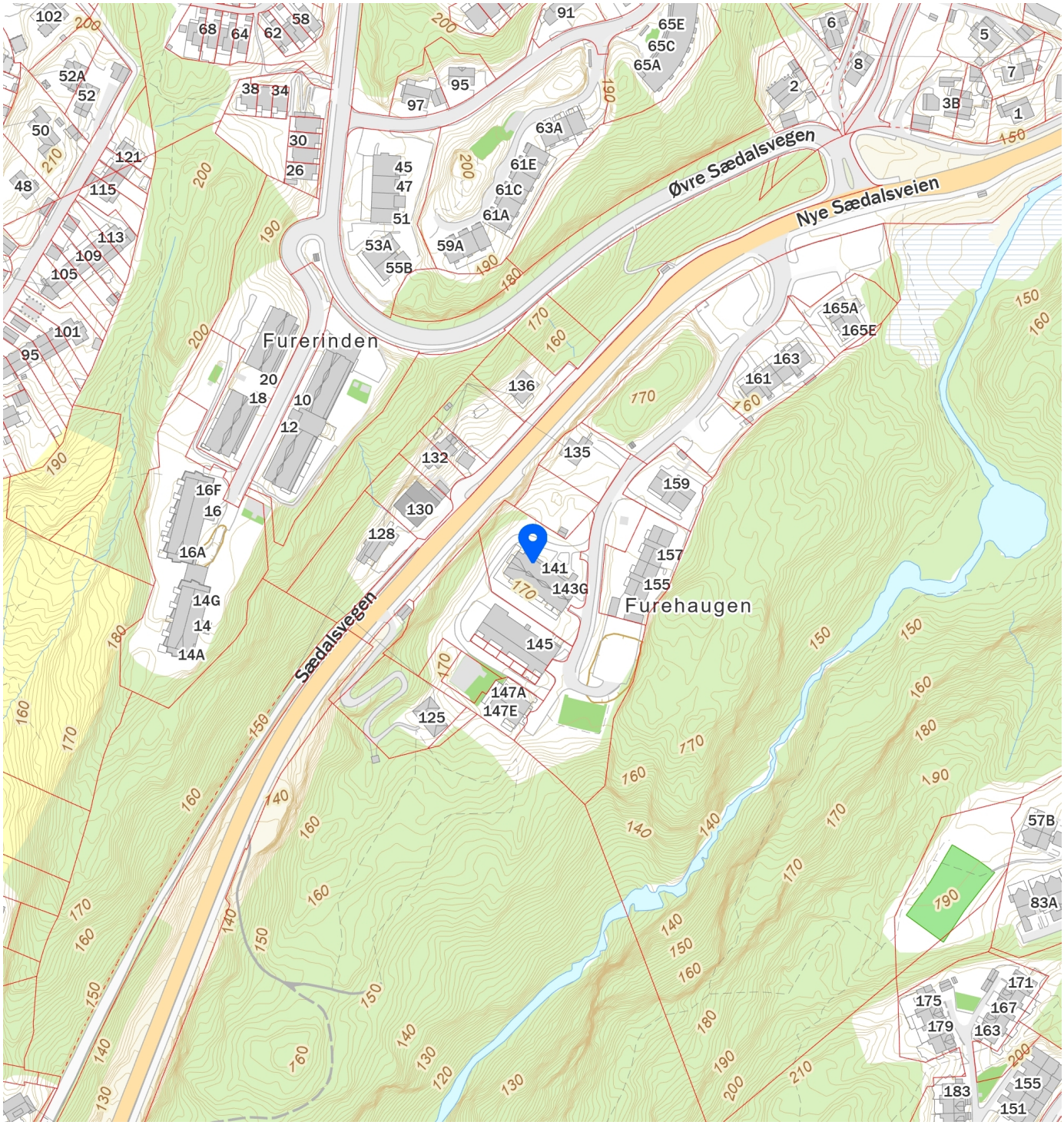


Sivilstand

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

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





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