

The image shows a bright, modern living room. A grey sectional sofa is positioned against a light beige wall. In front of the sofa is a black metal coffee table with a glass top. On the table, there is a vase of white flowers and a small bowl. To the left, a large window and a glass door provide a view of a lush green garden. A potted plant stands near the window. On the wall, there is a framed abstract painting and a small rectangular mirror. The floor is made of dark wood-look planks, and a light-colored rug is partially visible under the coffee table.

aktiv.

Nye Sædalsveien 86, 5099 BERGEN

**Lys og tiltalende 3-roms leilighet |
Garasjeplass | Solrike uteplasser |
Godt kollektivtilbud | Rolig og
barnevennlig |**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

August Jacobsen

Mobil 922 07 980

E-post august.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Felleskostn.: Kr 3 000,-
Selger: Cecilie Smebye
Sharam Yousif Taher

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 73/73 kvm
Tomtstr.: 7471 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 846
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1506250158

Lys og tiltalende 3-roms leilighet | Garasjeplass | Solrike uteplasser | Rolig og barnevennlig |

Aktiv Eiendomsmegling v/ August Jacobsen har gleden av å presentere Nye Sædalsveien 86! Her finner du en lekker og tiltalende leilighet fra 2013 med gode kvaliteter og smarte løsninger. Leiligheten har gjennomgående god standard med slette vegger, store vindusflater, 2 gode soverom og en herlig terrasse. Her i Sædalen bor du i et attraktivt boligområde med kort vei til de fleste fasiliteter, og ikke minst et svært godt kollektivtilbud!

Leiligheten i korte trekk:

Moderne og tiltalende leilighet fra 2013
Kort avstand til det meste man behøver i hverdagen
Flott og privat terrasse med gode solforhold
Fast garasjeplass med elbil-lader
Praktisk ekstern sportsbod
Arealeffektiv planløsning

Velkommen til visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	129
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA totalt: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² Gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom, stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7471 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Attraktiv leilighet med rolig og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Sædalen. Her ligger du landlig til med nærhet på flott natur, samtidig som området er meget sentralt med kort avstand til Landås bydel, Haukeland Sykehus, Nesttun og Bergen Sentrum.

Fra leiligheten er det svært gode kollektivtilbud med bussholdeplass kun et par minutters gange fra leiligheten hvor busslinje 16E raskt tar deg i både retning Haukeland/Bergen Sentrum, og mot Nesttun. Ellers tar det 5-6 minutter med bil til Sletten senter, her tilbys det 28 butikker, lege, tannlege, kiropraktor og mye mer. Ca. 10 minutter til Nesttun med "alt" av servicetilbud/fasiliteter, som blant annet dagligvarebutikker, kafeer, restauranter, legesenter, frisør og øvrige butikker.

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

Her er det verdt å nevne svært gode bussforbindelser - med hyppige avganger.

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

Området er trivelig og barnevennlig med barnehager og skole i nærheten, samt fine fellesarealer med flotte grøntområder hvor barna kan leke fritt. Av barnehager ligger det flere i gangavstand fra boligen, samt Sædalen skole og Nattland oppvekststun som bare ligger 1 km fra boligen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Nattland skole (1-10 kl.) 0.6 km

Sædalen skole (1-7 kl.) 1.8 km

Barnehager:

Kidsa Øvre Sædal friluftsbarnhage (0-5 år) 1.2 km

Espira Rambjøra barnehage (0-5 år) 1.3 km

Sædalen barnehage (0-5 år) 1.6 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Hovedbærekonstruksjoner utført av antatt utført med betong- og stålkonstruksjoner. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med pusset fasade. Vinduer i leiligheten har laminerte trekarmer med 2-lags energiglass. Etasjeskiller i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Ja

- Beskrivelse: Det har tidligere vært skjevgkre, men vi gjorde tiltak når vi flyttet inn i 2021. Har ikke observert noen siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Nei

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

- Ja

- Beskrivelse: Det har gjennom sameiet vært utført kontroll av el-anlegget av BKK.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja

- Beskrivelse: Elbilladeren fulgte med leiligheten når vi kjøpte.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Plattingen på uteområdet er bygget av undertegnede, altså av en ufaglært.

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

- Ja

- Beskrivelse: Det har tidligere vært skjevgkre i sameiet, men da vi flyttet inn ble det i fellesskap gjort tiltak. Har i ettertid ikke hørt at andre beboere eller sameiet har hatt problemer med skjevgkre.

Innhold

Innvendige overflater

Gulv| Gangen, badet, vaskerommet og boden har flislagte gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger| Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak| Malte flater

Første etasje:

Entré|

Du møtes av en lys og romslig èntre. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Pen skyvedørgarderobe med speil - Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue/kjøkken|

Vi beveger oss inn i hjertet av boligen, en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning på 29,6 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisegruppe. Den åpen stue- og kjøkkenløsning sørger for en sosial utforming og et naturlig samlingspunkt. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate fra kvalitetsleverandøren HTH. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Terrasse|

Fra stuen er det utgang til en romslig sørvestvendt terrasse på 9 m². Her er det rikelig med plass til utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster - et ideelt sted å nyte varme dager og en fin forlengelse av stuen.

Bad|

Badet er helfliset og utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegger i klart glass. Tidløse farger.

Soverom|

Leiligheten har to romslige soverom, begge med god plass til en komfortabel dobbeltseng og garderobeskap. Soverommene er strategisk plassert i nærheten av badet for ekstra bekvemmelighet.

Bod/teknisk rom|

Svært praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Det medfølger også en ekstern bod.

Andre opplysninger:

Oppvarming: Elektrisk via panelovner/varmekabler

El. Anlegg: Sikringsskapet er etablert i innvendig bod med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Det er etablert plastsluk i dusjsonen. Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.

Intervju med selger:

Parkeringsmuligheter

- Det er svært gode parkeringsmuligheter med egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, med mulighet for elbillader. For besøkende finnes det også mange gjesteparkeringsplasser rett utenfor bygget.

Når kjøpte dere eiendommen?

- Vi kjøpte leiligheten i 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?

- Vi falt for de gode solforholdene, den moderne og lettstelte leiligheten, samt den sentrale beliggenheten. Det er busstopp rett utenfor bygget, kort vei til både sentrum og Lagunen, og nærhet til "alt" vi trenger.

Hvorfor skal dere flytte?

- Vi ønsker å kjøpe hus.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen, og hva kommer dere til å savne mest?

- Vi har satt stor pris på å ha egen parkeringsplass inne, hvor luftig, lys og lettstelt leiligheten har vært, at vi har vært omringet av masse grønt og mye turområder i nærheten, det rolige nabolaget med hyggelige naboer, og den deilige uteplassen.

Hva har dere likt best med området?

- Vi liker at området er rolig, men samtidig har nærhet til alt man trenger – jobb, butikker, turområder, skole og barnehager.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

- Leiligheten har vært helt perfekt for oss, med en flott planløsning, fint bad og masse bod/lagringsplass. Det er ingenting vi har vært misfornøyd med.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Om vinteren holder boligen godt på varmen, og det er ekstra hyggelig å tilbringe tid inne med utsikt til snødekte omgivelser. Området er rolig, og det er kort vei til flotte turområder.

- Når våren kommer, våkner nabolaget til liv med blomstrende trær, flotte hager og grønne omgivelser. Uteplassen blir et naturlig samlingspunkt, og det er lett å ta seg ut på tur eller nyte solen på verandaen.

- På sommeren får eiendommen mye sol, og uteplassen er perfekt for avslapning eller grilling. Her kan en sole seg i timevis eller ta seg en gåtur i landlige områder.

- Høsten gir flotte farger i nærområdet, og det er fortsatt gode muligheter for turer i naturen. Boligen oppleves lun og koselig, og det er lett å trives både ute og inne.

Beskriv boligen med tre ord

- Lys
- Moderne
- Lettstelt

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.

Ingen forhold har fått TG2 eller TG3.

For ytterligere informasjon om standard, se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader. For besøkende finnes det gjesteparkeringsplasser rett utenfor bygget.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

521831

Radonmåling

Bygget er oppført i 2013, og det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert radonsperre og nødvendige tiltak mot radon fra grunnen.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/varmekabler.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 11 707

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 4 654

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 907 225

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 628 900

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Eierbrøk

70/3528

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, varmtvann, TV/fiber, trappevask, felles strøm, fasadevask, styregodtgjørelse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 000

Andel fellesformue

Kr 18 242

Andel fellesformue dato

11.07.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vulcan Terrasse

Organisasjonsnummer

999600239

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er båndtvang i Sameiet. Lufting av hund skal skje i bånd, utenfor gangveiene, garasjene, markene og barnas lekeplass. Lufting av hund skal ikke skje på fellesområdet (dvs. alt av fellesområder. Ikke bare gangveiene, garasjen, markene og lekeplass), med mindre man er på vei ut på tur. Beboerne med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra Sameiets eiendom

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad avholdes 1 gang i året (2 ganger ved behov). Dugnad er frivillig, og hensikten med dugnad er vedlikeholdsarbeid og sosialt samvær for beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Frekhaug Regnskap

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 846, seksjonsnummer 19 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/10/846/19:

07.11.2012 - Dokumentnr: 941175 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av private fellesanlegg.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:846

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2012 - Dokumentnr: 941175 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS

Org.nr: 928 655 547

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:846

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2012 - Dokumentnr: 941175 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS

Org.nr: 928 655 547

Bestemmelse om hydranter og sluk.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:846

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2012 - Dokumentnr: 941175 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om hydranter og sluk.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:846

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2012 - Dokumentnr: 941175 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:4601 Gnr:10 Bnr:846

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2013 - Dokumentnr: 15905 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/3528

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.11.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommentar: Hele eiendommen er omfattet av gjeldende kommuneplan, som setter overordnede rammer for arealbruk.

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone ØB

Dekningsgrad: 79,3 %

Kommentar: Hoveddelen av eiendommen er regulert til bebyggelse.

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur G

Dekningsgrad: 20,7 %

Kommentar: En betydelig andel er satt av til grøntareal.

Hensynssoner – Angitt hensyn (naturmiljø)

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H560_40

Beskrivelse: Naturmiljø - naturtyper

Dekningsgrad: < 0,1 % (3,1 m²)

Kommentar: Et svært lite område av eiendommen ligger i hensynssone til naturmiljø.

Hensynssoner – Gul støysone

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Veistøy – gul sone

Dekningsgrad: 72,5 %

Kommentar: Støyberegninger viser at en stor del av eiendommen påvirkes av trafikkstøy.

Hensynssoner – Rød støysone

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Veistøy – rød sone

Dekningsgrad: 2,3 %

Kommentar: Et lite areal er i rød støysone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 16870000

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

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

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 20.06.2005

Saksnr: 200020541

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommentar: Hele eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan som fortsatt er gjeldende og legger detaljerte rammer for bruk.

PlanID: 60960000

Plantype: 35 - Detaljregulering

Plannavn: FANA. GNR 10 BNR 571, MERKURVEGEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 28.06.2010

Saksnr: 200614106

Dekningsgrad: < 0,1 %

Kommentar: En ubetydelig del av eiendommen berøres av denne detaljreguleringen, liten praktisk betydning.

Reguleringsformål (i reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 16870000

Reguleringsformål og dekningsgrad:

113 - Blokkbebyggelse: 76,9 %

613 - Fri luftsområde: 20,7 %

320 - Gang-/sykkelvei: 1,0 %

621 - Kommunalteknisk virksomhet: 0,8 %

319 - Annen veigrunn: 0,3 %

310 - Kjørevei: 0,3 %

Kommentar: Planen legger til rette for bolig i blokkform samt tilhørende infrastruktur og friområder.

Begrensninger (i reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 16870000

Reguleringsformål: 640 - Frisiktssone

Dekningsgrad: 1,1 %

Kommentar: En mindre del av eiendommen er regulert som frisiktssone.

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Plannavn: KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommentar: Hele eiendommen omfattes av arbeidet med ny kommuneplan.

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 60220000

Plantype: 35 - Detaljregulering

Plannavn: FANA. GNR 8 BNR 100 MFL., NATTLAND SKOLE

Planstatus: 3

Saksnr: 201314686

Kommentar: Regulert skoleområde nært eiendommen – kan påvirke trafikkmønster og nærområdeutvikling.

PlanID: 9480000

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Plannavn: SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, VEG 1, SÆDAL - BIRKELUNDSTOPPEN

Planstatus: 3

Saksnr: 199702877

Kommentar: Eldre reguleringsplan i nærheten.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 10/87

Bygningsnr: 139385926-1

Endring: Påbygg

Bygningstype: Enebolig med hybel/sokkelleilighet

Status: Rammetillatelse

Dato: 16.07.2024

Saksnr: 202412813

Kommentar: Et nylig godkjent påbygg til en enebolig i nærheten

Eiendom: 10/852

Bygningsnr: 139385373

Endring: Riving

Bygningstype: Garasje/uthus/anneks til bolig

Status: Godkjent for riving/brenning

Dato: 15.04.2019

Saksnr: 201825074

Kommentar: Rivetillatelse på en naboeiendom.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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. 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.

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

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

98 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 999 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 002 300 (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 98 600

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

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 MNOK 14. 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 retthjelpsforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, servitutter, e-signering)

26 990 Markedspakke (Stor pakke Finn.no, Aktiv Treff, Aktiv.no, nabolagsprofil, visningsfolder.)

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtakelse per stk.

2 000 Eierskiftegebyr

8 490 Fotograf (Alexander Coppo)

1 000 Opplysninger forretningsfører avg pliktig

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

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

Ansvarlig megler

Cathrine Lind
Saksbehandler/Eiendomsmegler MNEF
cathrine.lind@aktiv.no
Tlf: 403 05 401

Ansvarlig megler bistås av

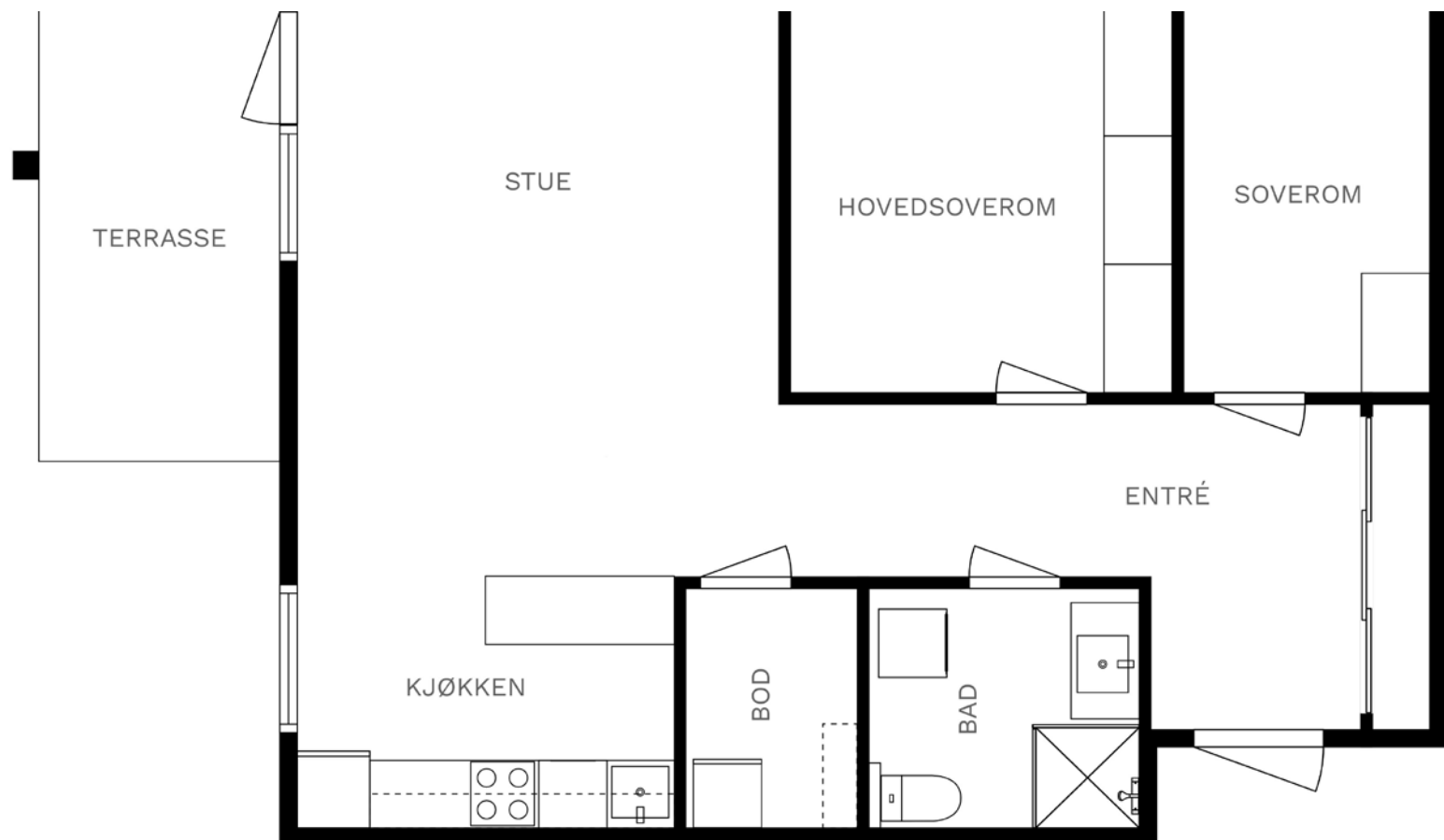
August Jacobsen
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
august.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 922 07 980

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

24.07.2025











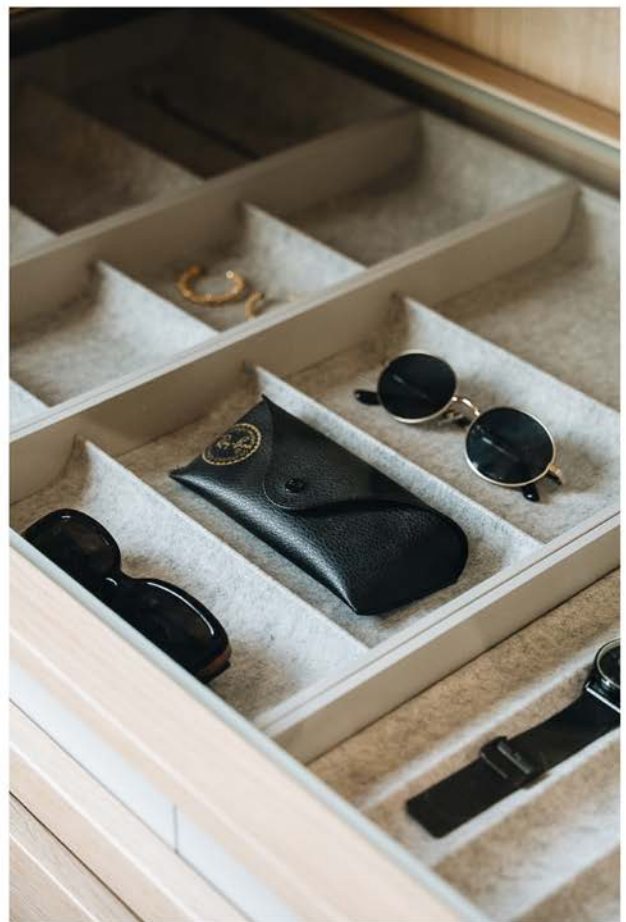


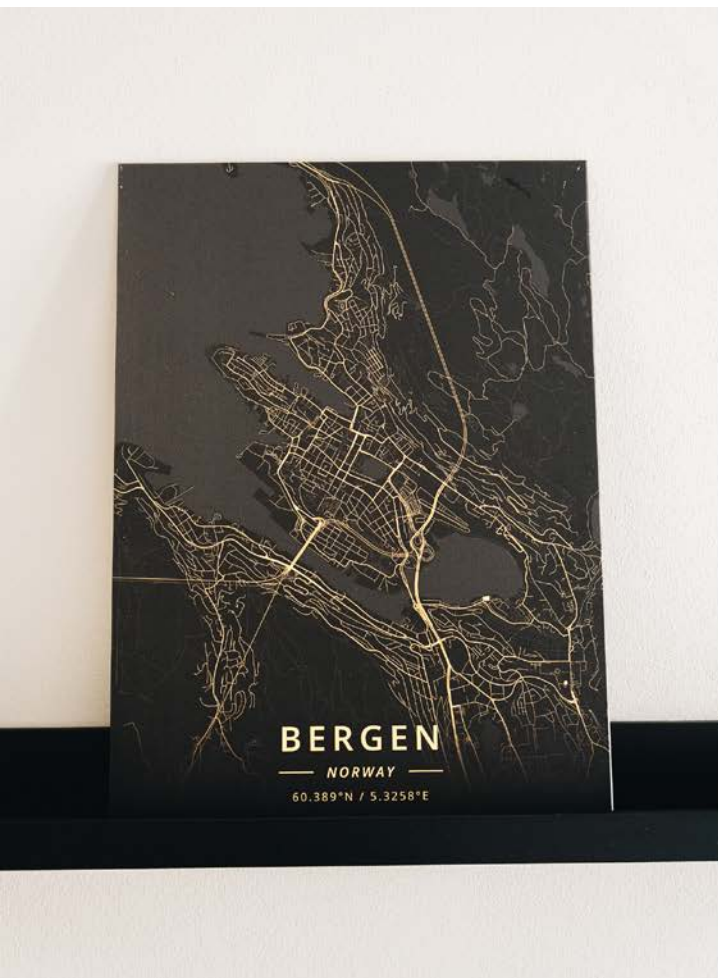
























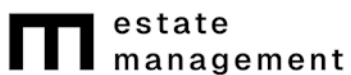




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nye Sædalsveien 86

5099 BERGEN

4601/10/19/846/0/0

Rapportdato

05.07.2025

TG 0		0
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

NYE SÆDALSVeien 86 - 4601/10/19/846/0/0

Befaring utført den 02.07.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NYE SÆDALSVEN 86 - 4601/10/19/846/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

NYE SÆDALSVÆIEN 86 - 4601/10/19/846/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

NYE SÆDALSVEN 86 - 4601/10/19/846/0/0



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NYE SÆDALSVÆIEN 86 - 4601/10/19/846/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Nye Sædalsveien 86 , 5099, BERGEN

Matrikkel: 4601/10/19/846/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013. Kilde: PropCloud

Tomt: 7 470.70 m²

Hjemmelshaver(e): Cecilie Smebye, Sharam Yousif Taher

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Hovedbærekonstruksjoner utført av antatt utført med betong- og stålkonstruksjoner. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjon. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med pusset fasade. Vinduer i leiligheten har laminerte trekarmer med 2-lags energiglass. Etasjeskiller i betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade, vinduer og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

NYE SÆDALSVeien 86 - 4601/10/19/846/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0103			
Primærrom 70 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 73 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang 12,7 m ² , bad/vaskerom 5 m ² , soverom 7,6 m ² , soverom 12,1 m ² , stue/kjøkken 29,6 m ² .		Beskrivelse sekundærrom Bod 2.9 m ²	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning.

H0103			
BRA-i 73 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom, stue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i, BRA-e, BRA-b)	
BRA 73 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Kjellerbod på 5 m²

NYE SÆDALSVEN 86 - 4601/10/19/846/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 5m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

NYE SÆDALSVÆIEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 10-11-2014. Kilde PropCloud.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Bygget er oppført i 2013, og det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert radonsperre og nødvendige tiltak mot radon fra grunnen

NYE SÆDALSVEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse med utgang fra stue/kjøkken på 9m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NYE SÆDALSVEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

Bilde

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NYE SÆDALSVeien 86 - 4601/10/19/846/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

TG2: Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

NYE SÆDALSVÆIEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

NYE SÆDALSVEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

HTH kjøkken med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NYE SÆDALSVÆIEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

Bilde



NYE SÆDALSVÆIEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Innvendig bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⌚ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NYE SÆDALSVÆIEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i innvendig bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel 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.

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, Brannslukker og brannslange

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

ja, med brannalarm sentral.

NYE SÆDALSVÆIEN 86 - 4601/10/19/846/0/0

11

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Laminat på begge soverommene, fliser på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på bade vegger, slette malte betong/gips vegger på øvrige rom og alle tak.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasjer på overflatene.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250158	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sharam Yousif Taher	Cecilie Smebye
Gateadresse	
Nye Sædalsveien 86	
Poststed	Postnr
BERGEN	5099
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	NSF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1506250158

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært skjevgkre i sameiet, men da vi flyttet inn ble det i fellesskap gjort tiltak. Har i ettertid ikke hørt at andre beboere eller sameiet har hatt problemer med skjevgkre.

Document reference: 1506250158

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250158

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sharam Taher	9beb0df7f7475851aadaa 67093aca16fe19232b2	08.07.2025 20:38:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Smebye	bb3e794dbb1bd3691fbb9 5e624cf9a09faa6ef11	08.07.2025 20:39:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250158

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



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	00010-0846-0000-019
Eiendommens adresse	Nye Sædalsveien 86
Eier	Cecilie Smebye , Nye Sædalsveien 86 , 5099 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Fellesbeholdere - antall kilo	3880 kg	2.22		179,85
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Abonnementsgebyr avløp	6022m2	10.62	1 268,92	316,36
Stipulert mengde avløp	7828m3	15.64	2 429,17	605,62
Eiendomsskatt bolig	1790230KR	0.0026	4 654,00	1 163,50
Abonnementsgebyr vann	6022m2	7.71	921,22	229,67
Stipulert mengde vann	7828m3	11.44	1 776,83	442,99
Total ekskl. mva			14 020,29	3 680,53
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 10/846/0/0

Utlistet 10. juli 2025

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, båndlegginger 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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258608729	Grunneiendom	0	Ja	7 470,4 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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 %
60960000	35	FANA. GNR 10 BNR 571, MERKURVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.2010	200614106	< 0,1 % (7470,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16870000	113 - Blokkbebyggelse	76,9 %
16870000	613 - Friluftsområde	20,7 %
16870000	320 - Gang-/sykkelvei	1,0 %
16870000	621 - Kommunalteknisk virksomhet	0,8 %
16870000	319 - Annen veigrunn	0,3 %
16870000	310 - Kjørevei	0,3 %
60960000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16870000	640 - Frisiktsone	1,1 %

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	79,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	20,7 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_40	Naturmiljø - naturtyper	< 0,1 % (3,1 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	72,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	2,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60220000	35	FANA. GNR 8 BNR 100 MFL., NATTLAND SKOLE	3	201314686

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9480000	30	FANA/ÅRSTAD. SANDAL/SÆDAL/NATTLAND, VEG 1, SÆDAL - BIRKELUNDSTOPPEN	3	199702877

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
10/87	139385926-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	16.07.2024	202412813
10/852	139385373	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	15.04.2019	201825074

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 10. juli 2025



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 begrensingslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 10/846/0/0

Adresse: Nye Sædalsveien 86 m.fl.

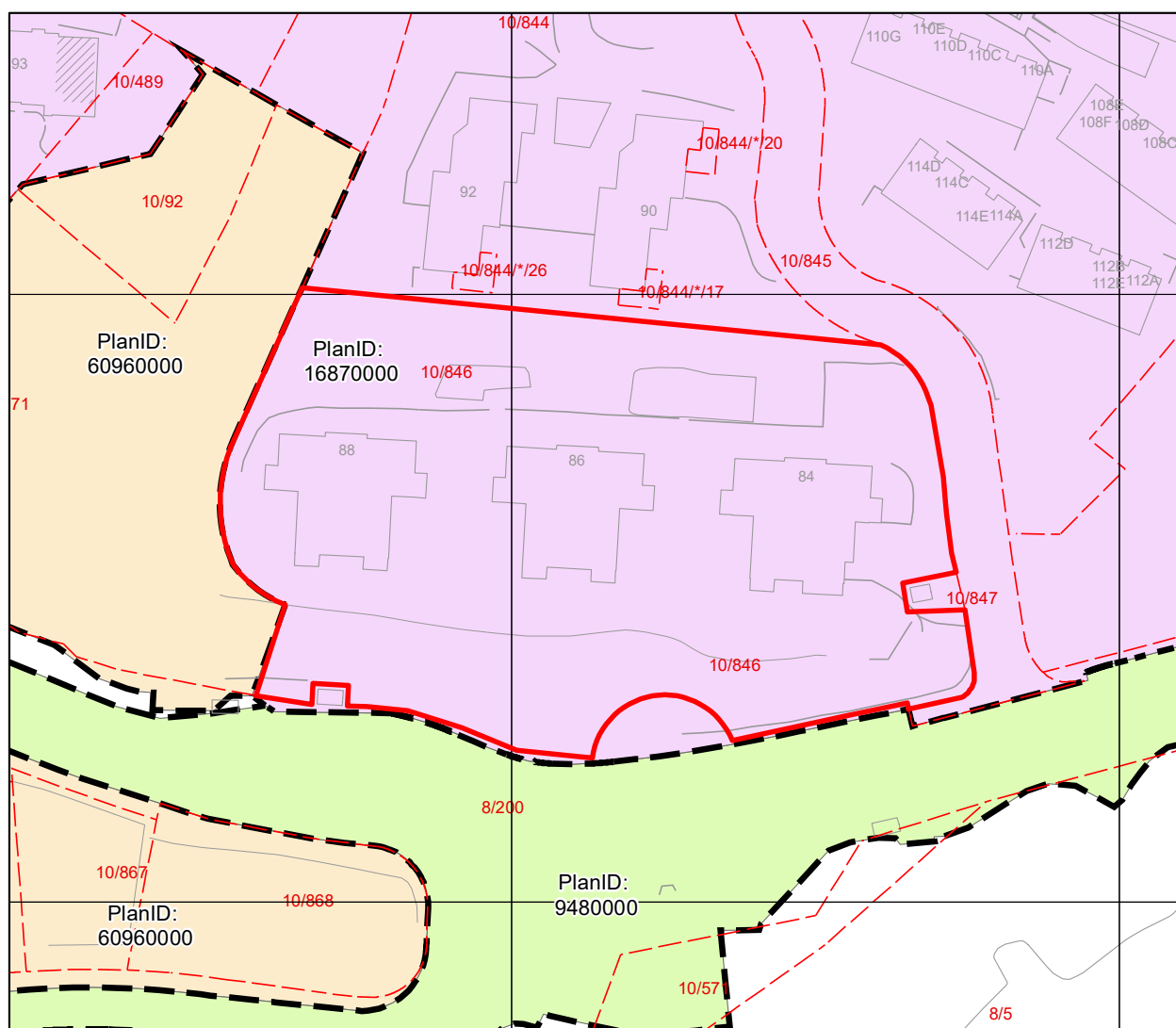


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

16870000, 60960000, 9480000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.07.2025

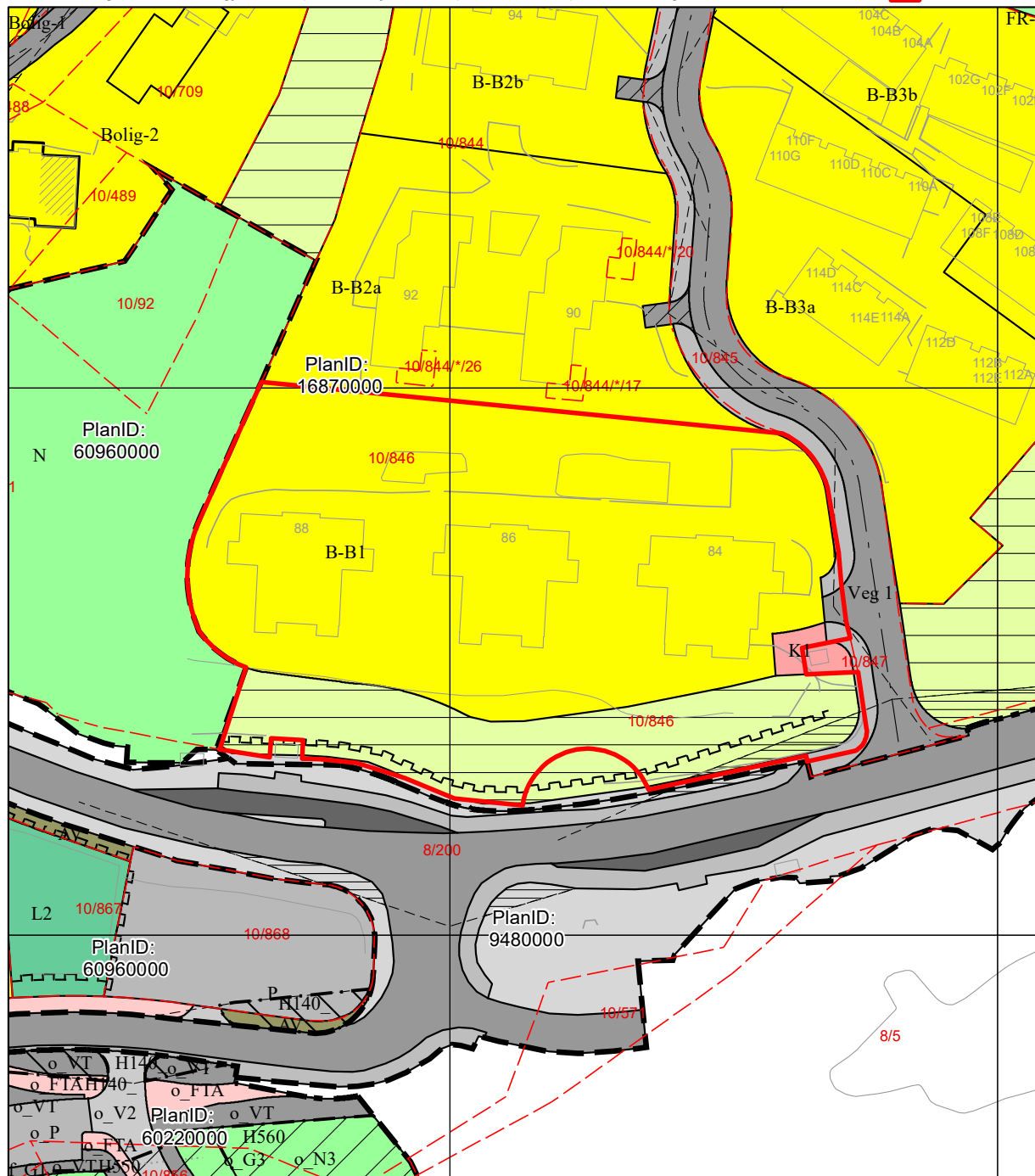
Gnr/Bnr/Fnr: 10/846/0/0

Adresse: Nye Sædalsveien 86 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1227 - Regulert støyskjerm

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitt hensynsone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Turveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1610 - Lekeplass

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

-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur
-  3020 - Naturområde - grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 10/846/0/0

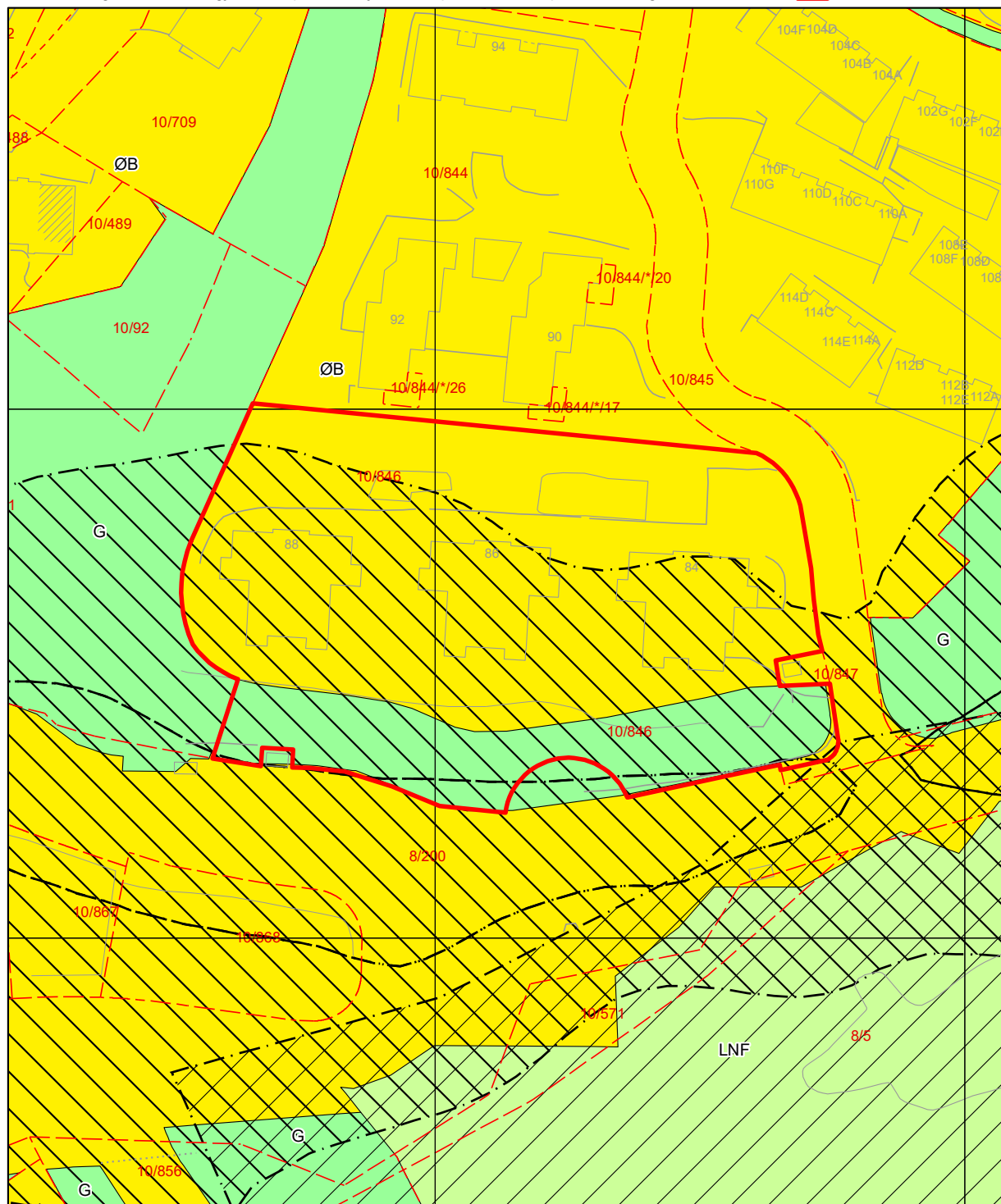
Dato: 10.07.2025

Adresse: Nye Sædalsveien 86 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn naturmiljø		Øvrig byggesone
	Støysone gul		Grønnstruktur
	Støysone rød		LNF

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

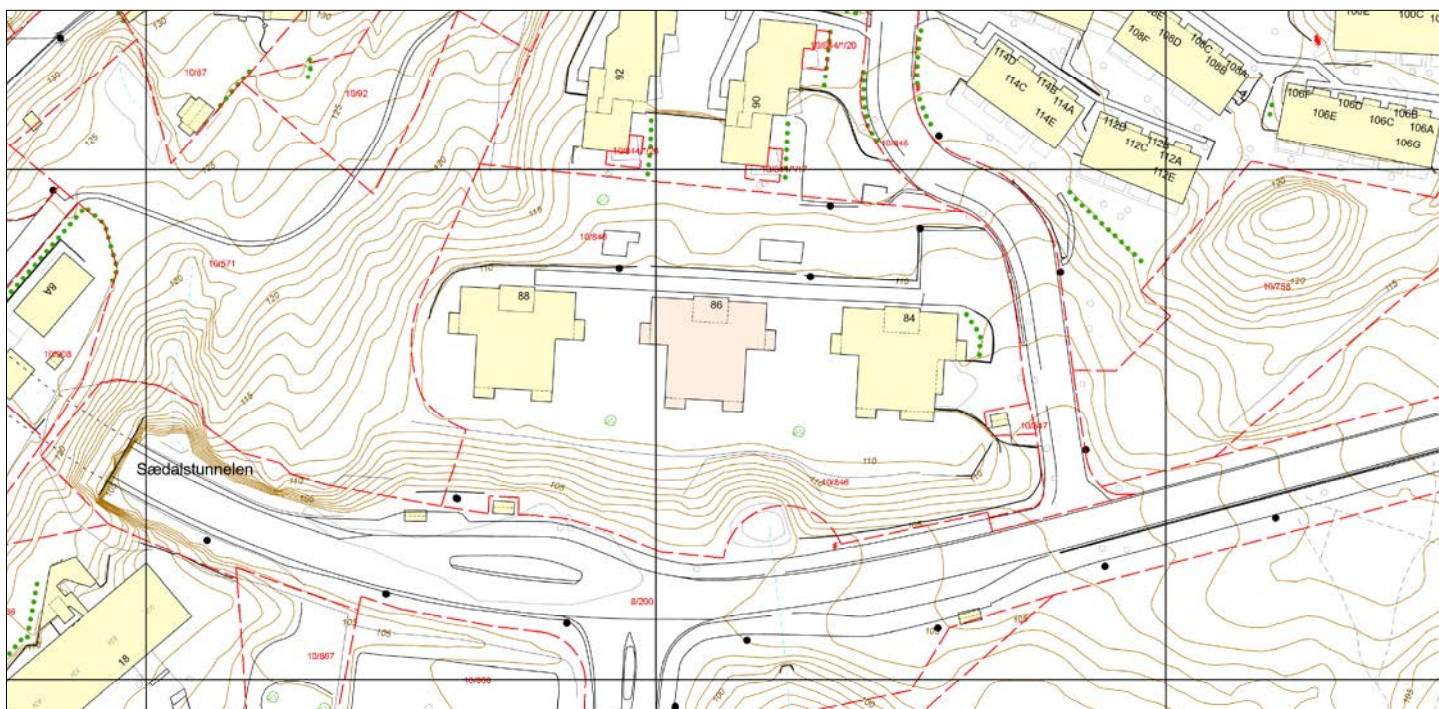
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:1000

Dato: 10.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/846/0/19

Adresse: Nye Sædalsveien 86, 5099 BERGEN



— 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	• Fastmerke
■ Fredet bygg	• Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

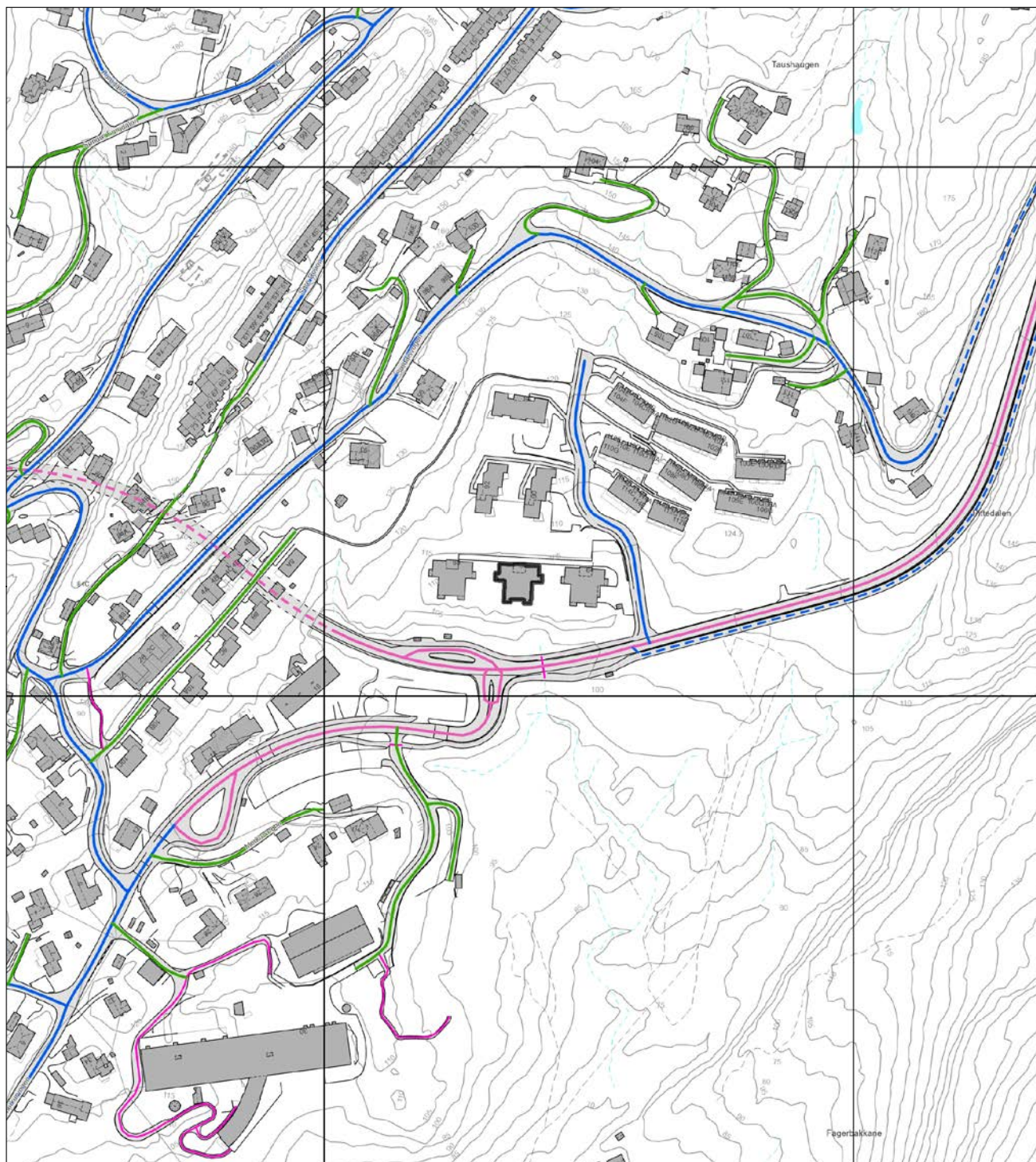
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/846/0/19

Adresse: Nye Sædalsveien 86, 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 |

Referat fra sameiermøte 03.04.2025 med tilhørende dokumenter

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), signert 27.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), signert 28.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), signert 27.04.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

SAMEIERMØTE i Sameiet Vulcan Terrasse

Dato: 3. April 2025

KL 19:00-20:30

STED: I garasjen

Alle seksjonseiere i sameiet, evt deres fullmektige, ble innkalt til årets sameiermøte den 3. april 2025 kl. 19:00, via e-post.

Det var mulighet for å gi fullmakt til noen som kunne representere seksjonseier på møtet og avgi stemme hvis vedkommende ikke kunne komme selv.

Saksliste var som følger:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra revisor, godkjenning av årsregnskapet 2024
3. Gjennomgang av budsjettet for 2025 med oversikt over drifts- og vedlikeholdsprogram, avstemning.
4. Valg av styreleder, avstemning.
5. En liten (glemt) oppmerksomhet
6. Dugnad våren 2025
7. Evt.

Sameiet Vulcan Terrasse
Nye Sædalsveien 84-88
5099 Bergen
Org.nr: 999600239
<https://www.vulcan-terrasse.no/#top>

1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

1. Konstituering

Styrets leder ledet møtet. Referat ble skrevet av styremedlem Archie Tan. Det var 21 stemmeberettigede tilstede. 4 seksjonseiere hadde gitt fullmakter til andre. Totalt 25 stemmeberettigede til stede.

2. **Årsberetning fra revisor, godkjenning av årsregnskapet 2024.** Årsberetningen ble opplest. Styreleder forklarte at størrelsen på overskuddet kunne vært mindre dersom våre leverandører hadde utført planlagt arbeid innen 31.12.2024. Utgiftsposter som reparasjon og arbeid på taket samt brannvernarbeidet og vedlikeholdet er de viktigste utgiftsposter som ble gjennomført / skal gjennomføres i 2025 i stedet for 2024. Ellers har styret vært tilbakeholden med pengebruk i regnskapsåret 2024 av hensyn til planer for oppsparing da vi allerede ser tendenser til økte kostnader særlig knyttet til heisene. Sameierne er tilfreds med styrets arbeid og godkjente dermed årsberetningen (25 for).

3. **Gjennomgang av budsjettet for 2025 med oversikt over drifts- og vedlikeholdsprogram.** Årsbudsjettet og vedlikeholdsplanene i 2025 ble gjennomgått. Styret oppfordrer flere til å melde seg til frivillig kurs deltagelse i første hjelp og bruk av hjertestarter da det ikke vil være formålstjenelig å gå til innkjøp / leasingavtale for hjertestarter som kun skal henge på veggen uten at noen kan ta den i bruk. Det ble i tillegg opplyst fra styreleder om at avtalen om fiber og kanaler med Bergen Fiber utgår på slutten av året og at vi skal ila våren/ sommeren i forhandlinger med ulike tilbydere. Vår generelle oppfatning er at fiber fra Bergen Fiber / AltiBox har fungert mye bedre enn løsningen vi hadde med Canal Digital / Telenor. Utfra budsjettet synes det ikke å være nødvendig med økning i felleskostnader. Sameierne godkjente årets budsjett (25 for).

4. **Valg av styreleder, avstemning.** Styreleders periode er over for denne omgangen. Sameierne vedtok en treårig periode i 2020 for så å forlenge denne med ytterligere 2 år i 2023. Styreleder oppfordret interessenter til å melde seg da hans målsetting med hans funksjon var å re-etablere et sunt sameie- økonomi med tilfredsstillende størrelse på oppsparte midler, tilfredsstillende HMS- kultur og få inn utestående beløp på størrelsesorden kr 80-100 tusen. Ettersom godtgjørelsen ikke er av størrelsesorden som gjør vervet attraktivt, og det er knyttet mange oppgaver til vervet, er nåværende styreleder mindre motivert for å fortsette. Div. tiltak som økning i honoraret, enda mer bevissthet rundt ansvarsfordeling i styret og annet ble

Sameiet Vulcan Terrasse
Nye Sædalsveien 84-88
5099 Bergen
Org.nr: 999600239
<https://www.vulcan-terrasse.no/#top>

2

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

diskutert. Nåværende styreleder sa seg til slutt villig til å fortsette da det kom et forslag om at han kunne gis ett års verv i denne omgangen og at honorarets størrelse skal være diskusjonstemaet på neste styremøte. Forslaget ble godkjent av sameiermøte (25 for).

5. **En liten (glemt) oppmerksomhet.** Darko som fram til 31.12.2024 fungerte som styremedlem fikk blomstergave da styret foretok et hastevedtak og innkalte til ekstraordinært sameiermøte på slutten av 2024 da Darko ønsket fratredelse etter eget ønske og av private grunner.
6. **Dugnad våren 2025.** Styremedlem, Kristin Brakstad, opplyste at årets dugnad vil finne sted lørdag den 3. mai. Konkrete gjøremål, oppmøte- tidspunkt mm. annonseres senere. Tradisjonen tro, vil det utplasseres en container på fredag 2.mai hvorpå beboerne vil få anledning til å kaste ting uten at det vil være behov for kildesortering. Containeren hentes mandag den 5. mai.
7. **Evt.** Det ble presisert under møtet at isopor ikke skal kastes som plast- emballasje. Styremedlem, Kristin Brakstad, vil lage et skriv som skal lamineres og henges opp. Klær, sko, kontorstol og annet skal kjøres til et av BiR sine anlegg og skal ikke plasseres tilfeldig i sameiets eiendomsmasse.

Ref. styremedlem, Archie Tan.

Bergen, 10. april 2025

Styreleder

Abbas Sharifian

Styremedlem

Kristin H. Brakstad

Styret i sameie Vulcan Terrasse

Sameiet Vulcan Terrasse
Nye Sædalsveien 84-88
5099 Bergen
Org.nr: 999600239
<https://www.vulcan-terrasse.no/#top>

3

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

	3.000 fra 01.07.23 3.000,-			3.000,-
Driftskostnader	2023	2024	2025	
Styrehonorar	96000	96000	84.000	
Staten: AG- avgift	14000	14000	10000	
Avskrivinger	10000	10000	10000	
Bergen Fiber: nett og TV	330000	360000	390000	
Fjordkraft/BKK: Felles strøm	430000	430000	430000	
Heis, kontroll-service og rep	130000	130000	130000	
Frekhaug regnskap: Honora	40000	40000	40000	
Bjørgrvin: Revisor	20000	20000	20000	
Frende: hus/sameie -forsikr	95000	120000	130000	
NPV/ CERTEGO: Service dør	50000	30000	40000	
BoB: Renhold	30000	30000	35000	
Teamservice: brøyting, salti	70000	75000	75000	
Rekvisita (PC/Printer+ ark)	2000	6000	3000	
Handelsbanken: Bankgebyr	11000	12000	13000	
Protan: Takinspeksjon, med	40000	30000	130000	
AOG; VV-tanker, rør	20000	15000	15000	
Flexit: Filtre- ventilasjonsan	30000	32000	32000	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

	3.000 fra 01.07.23 3.000,-			3.000,-
Driftskostnader	2023	2024	2025	
Flexit: Filtre- fellesboder	0	2000	0	
Driftsmaterialer, dugnad, co	15000	15000	15000	
KTV: fasadevask	60000	60000	65000	
BoB: Vaktmestertjenester	60000	65000	70000	
Huseierne, abonnement	2500	3000	3500	
BSV: Brannnrør- batterier,	48000	40000	55000	
Robot, gressklipper, div mat	2000	7000	2000	
OneCo: EL-kontroll / Termog	0	15000	25000	
Lyspærer, div	15000	15000	17000	
Hjertestarter + kurs		30000	30000	
Egen internettside		3000	2000	
Telia- mobildata		1500	1500	
Totalt drifts- kostnader	1620500	1705000	1787500	
Felleskostnader	1642000	1728000	1728000	
EL-biler, innbet. etter forbru	30000	30000	30000	
Eierskiftegebyr ved salg av l	5000	5000	10000	
Sum inntekter	1677000	1763000	1768000	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

	3.000 fra 01.07.23	3.000,-	3.000,-
	2023	2024	2025
Driftskostnader			
Avskrivning	10000	10000	10000
Årsresultat: inntekter f	-56500	-58000	19500

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



Til årsmøtet i Sameiet Vulcan Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Vulcan Terrasses årsregnskap som viser et overskudd på kr 325 579. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

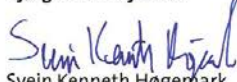
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 28.01.2025
Bjørgvin Revisjon AS


Svein Kenneth Høgermark
Statsautorisert revisor

Bjørgvin Revisjon AS
Solheimsgaten 11, 5058 Bergen
Postboks 2373 Solheimsviken
5824 Bergen

Telefon: 55 20 99 99
Telefax: 55 20 99 88
E-post: post@bjorgvin.no
Hjemmeside: www.bjorgvin.no

Org.nr: NO 888 976 272 MVA
Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Regnskapsår 2024- Sameiet Vulcan Terrasse- signert av styret

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), signert 31.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), signert 29.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), signert 29.01.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Resultatregnskap			
Sameiet Vulcan Terrasse			
	Note	2024	2023
Innkrevde felleskostnader		1 728 000	1 641 600
Annen driftsinntekt	3	77 333	50 147
Sum driftsinntekter		1 805 333	1 691 747
Lønnskostnad	4	128 790	109 536
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 000	10 000
Annen driftskostnad	4, 6	1 351 466	1 433 955
Sum driftskostnader		1 490 256	1 553 491
Driftsresultat		315 077	138 256
Annen renteinntekt		10 510	4 054
Annen rentekostnad		8	0
Resultat av finansposter		10 502	4 054
Ordinært resultat før skattekostnad		325 579	142 310
Resultat		325 579	142 310
Årsresultat		325 579	142 310
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		325 579	142 310
Sum overføringer		325 579	142 310

Sameiet Vulcan Terrasse

Side 1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Balanse			
Sameiet Vulcan Terrasse			
Eiendeler	Note	31.12.2024	31.12.2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	44 550	54 550
Sum varige driftsmidler	5	44 550	54 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		44 550	54 550
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		35 704	48 820
Andre kortsiktige fordringer		38 327	19 362
Sum fordringer		74 030	68 182
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		892 597	661 619
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		892 597	661 619
Sum omløpsmidler		966 627	729 802
Sum eiendeler		1 011 177	784 352
Sameiet Vulcan Terrasse		Side 2	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Balanse			
Sameiet Vulcan Terrasse			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2024	31.12.2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		920 176	594 598
Sum opptjent egenkapital		920 176	594 598
Sum egenkapital		920 176	594 598
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 290	150 548
Skattetrekk og off. avgifter		7 779	0
Annen kortsiktig gjeld		33 931	39 206
Sum kortsiktig gjeld		91 001	189 754
Sum gjeld		91 001	189 754
Sum gjeld og egenkapital		1 011 177	784 352
Bergen, 28.01.2025			
Styret i Sameiet Vulcan Terrasse			
Abbas Sharifian styreleder	Kristin Hauge Brakstad styremedlem	Archie C Tan styremedlem	
Sameiet Vulcan Terrasse		Side 3	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Noter
Sameiet Vulcan Terrasse

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Sameiedeltakere

Sameiet har 48 sameiedeltakere.

Note 3 Andre driftsinntekter

Posten består av eierskiftegebyr og dekning av strøm til el-bil lading.

Note 4 Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m.

Sameiet har ingen ansatte. Det er betalt kr 112 875 i styrehonorarer (ifjor kr 96 000), arbeidsgiveravgift av dette utgjør kr 15 915.

Honorar til regnskapsfører er kostnadsført med kr 37 500.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 12 500 for revisjon, og kr 5 938 for andre tjenester.

Alle beløp er inkludert mva.

Note 5 Anleggsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	106 250	106 250
= Anskaffelseskost 31.12.24	106 250	106 250
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	61 700	61 700
= Bokført verdi 31.12.24	44 550	44 550
Årets ordinære avskrivninger	10 000	10 000
Økonomisk levetid	10 år	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Noter
Sameiet Vulcan Terrasse

Note 6 Vedlikehold

Det er kostnadsført kr 388 560 i vedlikehold på bygninger, utstyr, heis og uteområde i løpet av året (fjorårstall: 539 968).

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Resultatregnskap - tabellarisk 2024						
Sameiet Vulcan Terrasse						
	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
10 Innkrevde felleskostnader						
3600 Felleskostnader	-1 641 600,00	-1 728 000,00	0,00	0,00	-1 728 000,00	-86 400,00
	-1 641 600,00	-1 728 000,00	0,00	0,00	-1 728 000,00	-86 400,00
15 Annen driftsinntekt						
3610 Strøm elbil	-37 493,51	-67 332,98	0,00	0,00	-67 332,98	-29 839,47
3690 Optjent, ikke fakturert	-2 653,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2 653,80
3910 Eierskiftegebyr	-10 000,00	-10 000,00	0,00	0,00	-10 000,00	0,00
	-50 147,31	-77 332,98	0,00	0,00	-77 332,98	-27 185,67
40 Lønnskostnad						
5330 Godtgj. til styre og	96 000,00	112 875,00	0,00	0,00	112 875,00	16 875,00
5400 Arbeids giveravgift	13 536,00	15 915,38	0,00	0,00	15 915,38	2 379,38
	109 536,00	128 790,38	0,00	0,00	128 790,38	19 254,38
50 Avskrivning på varige driftsmidler						
6000 Avskrivning bygninger og annen	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00
	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00
70 Annen driftskostnad						
6340 Lys. varme	367 261,79	352 513,48	0,00	0,00	352 513,48	-14 748,31
6360 Renhold	25 281,50	79 867,50	0,00	0,00	79 867,50	54 586,00
6410 Leie inventar	6 429,38	7 390,00	0,00	0,00	7 390,00	960,62
6540 Inventar	0,00	9 989,00	0,00	0,00	9 989,00	9 989,00
6550 Driftsmaterialer	14 924,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 924,00
6557 Nettside	10 260,00	1 655,40	0,00	0,00	1 655,40	-8 604,60
6590 Annet driftsmateriale	0,00	5 938,00	0,00	0,00	5 938,00	5 938,00
6600 Reparasjon og vedlikehold	78 982,74	26 531,80	0,00	0,00	26 531,80	-52 450,94
6605 Vedlikehold ute / salt, singel,	93 234,65	127 017,50	0,00	0,00	127 017,50	33 782,85
6610 Vedlikehold garasjeport	95 588,94	31 256,70	0,00	0,00	31 256,70	-64 332,24
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 144,00	1 875,00	0,00	0,00	1 875,00	-3 269,00
6625 Vedlikehold fellesområder	49 118,50	40 714,60	0,00	0,00	40 714,60	-8 403,90
6630 Heisservice	104 274,56	123 979,62	0,00	0,00	123 979,62	19 705,06
6635 Vedlikehold VVS	32 001,80	29 481,00	0,00	0,00	29 481,00	-2 520,80
6637 Brannvarsling / alarm	66 349,70	7 703,82	0,00	0,00	7 703,82	-58 645,88
6645 Lås og beslag	349,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-349,00
6700 Regnskapshonorar	37 500,00	37 500,00	0,00	0,00	37 500,00	0,00
6705 Revisjonshonorar	18 437,50	18 437,50	0,00	0,00	18 437,50	0,00
6900 Telefon	0,00	817,90	0,00	0,00	817,90	817,90
6909 Altibox /Bergen Fiber	313 056,00	326 160,00	0,00	0,00	326 160,00	13 104,00
6940 Porto	60,00	340,00	0,00	0,00	340,00	280,00
7140 Reisekostnader ikke	266,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-266,00
7400 Kontingent fradragsberettiget	2 900,00	3 100,00	0,00	0,00	3 100,00	200,00
7500 Forsikringspremier	101 641,00	107 669,02	0,00	0,00	107 669,02	6 028,02
7770 Bank- og kortgebyrer	5 583,60	11 144,30	0,00	0,00	11 144,30	5 560,70
7790 Andre kostnader	5 310,29	383,68	0,00	0,00	383,68	-4 926,61
	1 433 954,95	1 351 465,82	0,00	0,00	1 351 465,82	-82 489,13
110 Annen renteinntekt						
8050 Andre renteinntekter	-4 054,00	-10 510,00	0,00	0,00	-10 510,00	-6 456,00
	-4 054,00	-10 510,00	0,00	0,00	-10 510,00	-6 456,00
145 Annen rentekostnad						
8151 RENTER LEVERANDØRER	0,00	8,20	0,00	0,00	8,20	8,20
	0,00	8,20	0,00	0,00	8,20	8,20
Sameiet Vulcan Terrasse						
						Side 1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Balanse - tabellarisk 2024						
Sameiet Vulcan Terrasse						
	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
535 Tomter, bygninger o.a. fast eiendom						
1120 Bygningsmessige anlegg	54 550,00	44 550,00	0,00	0,00	44 550,00	-10 000,00
	54 550,00	44 550,00	0,00	0,00	44 550,00	-10 000,00
610 Kundefordringer						
1500 Samlekonto debitor	34 834,03	31 747,68	0,00	0,00	31 747,68	-3 086,35
1530 Optjent, ikke fakturert	13 986,15	3 956,17	0,00	0,00	3 956,17	-10 029,98
	48 820,18	35 703,85	0,00	0,00	35 703,85	-13 116,33
615 Andre kortsiktige fordringer						
1577 Forskudd lønn	0,00	5 400,00	0,00	0,00	5 400,00	5 400,00
1716 FORSKUDDSBET. NETTSIDE	910,00	1 043,60	0,00	0,00	1 043,60	133,60
1720 FORSKUDDSBET.	18 452,00	31 882,98	0,00	0,00	31 882,98	13 430,98
	19 362,00	38 326,58	0,00	0,00	38 326,58	18 964,58
655 Bankinnskudd, kontanter o.l.						
1920 Bank 9521.34.47476	497 973,33	568 753,76	0,00	0,00	568 753,76	70 780,43
1925 Høyrentekonto 9521 36 36627	163 643,00	313 038,00	0,00	0,00	313 038,00	149 395,00
1950 SKATT 9521.34.47484	3,00	10 805,00	0,00	0,00	10 805,00	10 802,00
	661 619,33	892 596,76	0,00	0,00	892 596,76	230 977,43
695 Annen egenkapital						
2050 Annen egenkapital	-594 597,90	-594 597,90	0,00	325 578,58	-920 176,48	-325 578,58
D7 Disponeringer: Disponering av resulta			0,00	325 578,58		
	-594 597,90	-594 597,90	0,00	325 578,58	-920 176,48	-325 578,58
780 Leverandørgjeld						
2400 Samlekonto kreditor	-150 547,82	-49 290,13	0,00	0,00	-49 290,13	101 257,69
	-150 547,82	-49 290,13	0,00	0,00	-49 290,13	101 257,69
790 Skattetrekk og off. avgifter						
2600 Forskuddstrekk	0,00	-5 400,00	0,00	0,00	-5 400,00	-5 400,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-2 379,38	0,00	0,00	-2 379,38	-2 379,38
	0,00	-7 779,38	0,00	0,00	-7 779,38	-7 779,38
800 Annen kortsiktig gjeld						
2960 Påløpt kostnader	-39 205,79	-33 931,20	0,00	0,00	-33 931,20	5 274,59
	-39 205,79	-33 931,20	0,00	0,00	-33 931,20	5 274,59
Sameiet Vulcan Terrasse						
						Side 1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Sameiet Vulcan Terrasse
Fødsels-/org.nr 999600239

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Disponeringer				
D7 Disponeringer				
31.12.2024	Disponering av resultat	325 578,58	8960 Overføringer annen egenkapital	2050 Annen egenkapital

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Bergen, 28.01.2025

.....
Abbas Sharifian

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

UTTALELSE

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Vulcan Terrasse for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigerende eller omtalt.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi bekrefter at verken styreleder eller noen personer i styret, reelle rettighetshavere eller ledelsen i sameiet er politisk eksponerte personer (PEP). Dette gjelder også nært familiemedlem til personer i styret, reelle rettighetshavere eller ledelsen i sameiet, samt kjente medarbeidere, jf. hvitvaskingsloven § 2 f), g) og h).

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Sameiet Vulcan Terrasse
Styrets leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 27.04.2025
- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 28.04.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 27.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

Regnskapsår 2024- Sameiet Vulcan Terrasse- signert av styret

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), signert 31.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), signert 29.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), signert 29.01.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Resultatregnskap			
Sameiet Vulcan Terrasse			
	Note	2024	2023
Innkrevde felleskostnader		1 728 000	1 641 600
Annen driftsinntekt	3	77 333	50 147
Sum driftsinntekter		1 805 333	1 691 747
Lønnskostnad	4	128 790	109 536
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 000	10 000
Annen driftskostnad	4, 6	1 351 466	1 433 955
Sum driftskostnader		1 490 256	1 553 491
Driftsresultat		315 077	138 256
Annen renteinntekt		10 510	4 054
Annen rentekostnad		8	0
Resultat av finansposter		10 502	4 054
Ordinært resultat før skattekostnad		325 579	142 310
Resultat		325 579	142 310
Årsresultat		325 579	142 310
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		325 579	142 310
Sum overføringer		325 579	142 310
Sameiet Vulcan Terrasse		Side 1	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Balanse			
Sameiet Vulcan Terrasse			
Eiendeler	Note	31.12.2024	31.12.2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	44 550	54 550
Sum varige driftsmidler	5	44 550	54 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		44 550	54 550
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		35 704	48 820
Andre kortsiktige fordringer		38 327	19 362
Sum fordringer		74 030	68 182
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		892 597	661 619
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		892 597	661 619
Sum omløpsmidler		966 627	729 802
Sum eiendeler		1 011 177	784 352
Sameiet Vulcan Terrasse		Side 2	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Balanse			
Sameiet Vulcan Terrasse			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2024	31.12.2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		920 176	594 598
Sum opptjent egenkapital		920 176	594 598
Sum egenkapital		920 176	594 598
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 290	150 548
Skattetrekk og off. avgifter		7 779	0
Annen kortsiktig gjeld		33 931	39 206
Sum kortsiktig gjeld		91 001	189 754
Sum gjeld		91 001	189 754
Sum gjeld og egenkapital		1 011 177	784 352
Bergen, 28.01.2025 Styret i Sameiet Vulcan Terrasse			
Abbas Sharifian styreleder	Kristin Hauge Brakstad styremedlem	Archie C Tan styremedlem	
Sameiet Vulcan Terrasse		Side 3	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Noter
Sameiet Vulcan Terrasse

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Sameiedeltakere

Sameiet har 48 sameiedeltakere.

Note 3 Andre driftsinntekter

Posten består av eierskiftegebyr og dekning av strøm til el-bil lading.

Note 4 Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m.

Sameiet har ingen ansatte. Det er betalt kr 112 875 i styrehonorarer (ifjor kr 96 000), arbeidsgiveravgift av dette utgjør kr 15 915.

Honorar til regnskapsfører er kostnadsført med kr 37 500.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 12 500 for revisjon, og kr 5 938 for andre tjenester.

Alle beløp er inkludert mva.

Note 5 Anleggsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	106 250	106 250
= Anskaffelseskost 31.12.24	106 250	106 250
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	61 700	61 700
= Bokført verdi 31.12.24	44 550	44 550
Årets ordinære avskrivninger	10 000	10 000
Økonomisk levetid	10 år	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Noter
Sameiet Vulcan Terrasse

Note 6 Vedlikehold

Det er kostnadsført kr 388 560 i vedlikehold på bygninger, utstyr, heis og uteområde i løpet av året (fjorårstall: 539 968).

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Resultatregnskap - tabellarisk 2024

Sameiet Vulcan Terrasse

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
10 Innkrevede felleskostnader						
3600 Felleskostnader	-1 641 600,00	-1 728 000,00	0,00	0,00	-1 728 000,00	-86 400,00
	-1 641 600,00	-1 728 000,00	0,00	0,00	-1 728 000,00	-86 400,00
15 Annen driftsinntekt						
3610 Strøm elbil	-37 493,51	-67 332,98	0,00	0,00	-67 332,98	-29 839,47
3690 Optjent, ikke fakturert	-2 653,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2 653,80
3910 Eierskiftegebyr	-10 000,00	-10 000,00	0,00	0,00	-10 000,00	0,00
	-50 147,31	-77 332,98	0,00	0,00	-77 332,98	-27 185,67
40 Lønnskostnad						
5330 Godtgj. til styre og	96 000,00	112 875,00	0,00	0,00	112 875,00	16 875,00
5400 Arbeidsgiveravgift	13 536,00	15 915,38	0,00	0,00	15 915,38	2 379,38
	109 536,00	128 790,38	0,00	0,00	128 790,38	19 254,38
50 Avskrivning på varige driftsmidler						
6000 Avskrivning bygninger og annen	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00
	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00
70 Annen driftskostnad						
6340 Lys, varme	367 261,79	352 513,48	0,00	0,00	352 513,48	-14 748,31
6360 Renhold	25 281,50	79 867,50	0,00	0,00	79 867,50	54 586,00
6410 Leie inventar	6 429,38	7 390,00	0,00	0,00	7 390,00	960,62
6540 Inventar	0,00	9 989,00	0,00	0,00	9 989,00	9 989,00
6550 Driftsmaterialer	14 924,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 924,00
6557 Nettside	10 260,00	1 655,40	0,00	0,00	1 655,40	-8 604,60
6590 Annet driftsmateriale	0,00	5 938,00	0,00	0,00	5 938,00	5 938,00
6600 Reparasjon og vedlikehold	78 982,74	26 531,80	0,00	0,00	26 531,80	-52 450,94
6605 Vedlikehold ute / salt, singel,	93 234,65	127 017,50	0,00	0,00	127 017,50	33 782,85
6610 Vedlikehold garasjeport	95 588,94	31 256,70	0,00	0,00	31 256,70	-64 332,24
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 144,00	1 875,00	0,00	0,00	1 875,00	-3 269,00
6625 Vedlikehold fellesområder	49 118,50	40 714,60	0,00	0,00	40 714,60	-8 403,90
6630 Heisservice	104 274,56	123 979,62	0,00	0,00	123 979,62	19 705,06
6635 Vedlikehold VVS	32 001,80	29 481,00	0,00	0,00	29 481,00	-2 520,80
6637 Brannvarsling / alarm	66 349,70	7 703,82	0,00	0,00	7 703,82	-58 645,88
6645 Lås og beslag	349,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-349,00
6700 Regnskapshonorar	37 500,00	37 500,00	0,00	0,00	37 500,00	0,00
6705 Revisjonshonorar	18 437,50	18 437,50	0,00	0,00	18 437,50	0,00
6900 Telefon	0,00	817,90	0,00	0,00	817,90	817,90
6909 Altibox /Bergen Fiber	313 056,00	326 160,00	0,00	0,00	326 160,00	13 104,00
6940 Porto	60,00	340,00	0,00	0,00	340,00	280,00
7140 Reisekostnader ikke	266,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-266,00
7400 Kontingent fradragsberettiget	2 900,00	3 100,00	0,00	0,00	3 100,00	200,00
7500 Forsikringspremier	101 641,00	107 669,02	0,00	0,00	107 669,02	6 028,02
7770 Bank- og kortgebyrer	5 583,60	11 144,30	0,00	0,00	11 144,30	5 560,70
7790 Andre kostnader	5 310,29	383,68	0,00	0,00	383,68	-4 926,61
	1 433 954,95	1 351 465,82	0,00	0,00	1 351 465,82	-82 489,13
110 Annen renteinntekt						
8050 Andre renteinntekter	-4 054,00	-10 510,00	0,00	0,00	-10 510,00	-6 456,00
	-4 054,00	-10 510,00	0,00	0,00	-10 510,00	-6 456,00
145 Annen rentekostnad						
8151 RENTER LEVERANDØRER	0,00	8,20	0,00	0,00	8,20	8,20
	0,00	8,20	0,00	0,00	8,20	8,20

Sameiet Vulcan Terrasse

Side 1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Resultatregnskap - tabellarisk 2024

Sameiet Vulcan Terrasse

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
320 Avsatt til annen egenkapital						
8960 Overføringer annen egenkapital	142 310,36	0,00	325 578,58	0,00	325 578,58	183 268,22
D7 Disponeringer: Disponering av r			325 578,58	0,00		
	142 310,36	0,00	325 578,58	0,00	325 578,58	183 268,22

Samejet Vulcan Terrasse

Side 2

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Balanse - tabellarisk 2024

Sameiet Vulcan Terrasse

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
535 Tomter, bygninger o.a. fast eiendom						
1120 Bygningmessige anlegg	54 550,00	44 550,00	0,00	0,00	44 550,00	-10 000,00
	54 550,00	44 550,00	0,00	0,00	44 550,00	-10 000,00
610 Kundefordringer						
1500 Samlekonto debitor	34 834,03	31 747,68	0,00	0,00	31 747,68	-3 086,35
1530 Opptjent, ikke fakturert	13 986,15	3 956,17	0,00	0,00	3 956,17	-10 029,98
	48 820,18	35 703,85	0,00	0,00	35 703,85	-13 116,33
615 Andre kortsiktige fordringer						
1577 Forskudd lønn	0,00	5 400,00	0,00	0,00	5 400,00	5 400,00
1716 FORSKUDDSBET. NETTSIDE	910,00	1 043,60	0,00	0,00	1 043,60	133,60
1720 FORSKUDDSBET.	18 452,00	31 882,98	0,00	0,00	31 882,98	13 430,98
	19 362,00	38 326,58	0,00	0,00	38 326,58	18 964,58
655 Bankinnskudd, kontanter o.l.						
1920 Bank 9521.34.47476	497 973,33	568 753,76	0,00	0,00	568 753,76	70 780,43
1925 Høyrentekonto 9521 36 36627	163 643,00	313 038,00	0,00	0,00	313 038,00	149 395,00
1950 SKATT 9521.34.47484	3,00	10 805,00	0,00	0,00	10 805,00	10 802,00
	661 619,33	892 596,76	0,00	0,00	892 596,76	230 977,43
695 Annen egenkapital						
2050 Annen egenkapital	-594 597,90	-594 597,90	0,00	325 578,58	-920 176,48	-325 578,58
D7 Disponeringer: Disponering av resulta			0,00	325 578,58		
	-594 597,90	-594 597,90	0,00	325 578,58	-920 176,48	-325 578,58
780 Leverandørgjeld						
2400 Samlekonto kreditor	-150 547,82	-49 290,13	0,00	0,00	-49 290,13	101 257,69
	-150 547,82	-49 290,13	0,00	0,00	-49 290,13	101 257,69
790 Skattetrekk og off. avgifter						
2600 Forskuddstrekk	0,00	-5 400,00	0,00	0,00	-5 400,00	-5 400,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-2 379,38	0,00	0,00	-2 379,38	-2 379,38
	0,00	-7 779,38	0,00	0,00	-7 779,38	-7 779,38
800 Annen kortsiktig gjeld						
2960 Påløpt kostnader	-39 205,79	-33 931,20	0,00	0,00	-33 931,20	5 274,59
	-39 205,79	-33 931,20	0,00	0,00	-33 931,20	5 274,59

Sameiet Vulcan Terrasse

Side 1

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025



Forseglet av

Posten Norge

Posteringsdokumentasjon

Posteringer
Klient Sameiet Vulcan Terrasse
Fødsels-/org.nr 999600239

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Disponeringer				
D7 Disponeringer				
31.12.2024	Disponering av resultat	325 578,58	8960 Overføringer annen egenkapital	2050 Annen egenkapital

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Bergen, 28.01.2025

.....
Abbas Sharifian

UTTALELSE

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Vulcan Terrasse for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi bekrefter at verken styreleder eller noen personer i styret, reelle rettighetshavere eller ledelsen i sameiet er politisk eksponerte personer (PEP). Dette gjelder også nært familiemedlem til personer i styret, reelle rettighetshavere eller ledelsen i sameiet, samt kjente medarbeidere, jf. hvitvaskingsloven § 2 f), g) og h).

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Sameiet Vulcan Terrasse
Styrets leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brakstad, Kristin Hauge (23.04.1985), 31.01.2025
- Sharifian, Abbas (21.03.1974), 29.01.2025
- Tan, Archie De La Cruz (23.06.1977), 29.01.2025

Forseglet av



Posten Norge

VEDTEKTER

For

SAMEIET Vulcan Terrasse

§ 1

Sameiets navn er **Vulcan Terrasse**

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 10 bnr. 846 i Bergen kommune. Den aktuelle sameier har eiendomsrett til sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon, tilleggsseksjon og garasje plass i fellesgarasje merket med seksjonsnummer.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel, samt eksplisitt rett til en parkeringsplass i felles garasjekjeller, og bod i bodavdeling merket med samme nummer som seksjonen.

Hoveddelen er klart avgrenset og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 1.

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

§ 3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

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

Eierseksjonen kan kun benyttes i samsvar med formålet i § 3. Bruken av eierseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. *Eventuelle skader som påføres grunnen skal rettes opp av sameiet.*

§ 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 meddeles skriftlig til styret *ved styrets formann* eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker/eier.

Sameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte med 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 mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før 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 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:

**Styrets årsberetning
Styrets regnskap for foregående kalenderår.
Valg av styre
Årlig vedlikeholdsprogram.**

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

Styret skal sende ut budsjettforslag for påfølgende år innen utgangen av november måned. Sameiermøtet fastsetter styrets honorar.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte jf. § 6.

Revisor kan kreve ekstraordinært sameiermøte.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en 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 sameiermøte 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 sameiet 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 sameiets bo- eller brukerinteresser 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 sameierne 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 vedtektsendring 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 til 5 medlemmer som velges av og blant sameierne på 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 forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekt og vedtak i sameiermøte. 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 *beslutningsdyktig* når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet *har møteleder dobbeltstemme*. 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 gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. *Styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer kan forplikte sameiet.* I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11

Ordensregler

Ordensregler for sameiet fastsettes av sameiet i fellesskap på ordinært sameiermøte.
Vedlegger ordensregler.

§ 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 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.

Vedlikehold, reparasjoner og utskifting av innglassing av balkonger er den enkelte seksjonseiers ansvar. Kostnader forbundet med dette tilfaller den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierne skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseierne skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseierne straks å sende melding til sameiet ved styret.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlige ovenfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 13

Vedlikehold av fellesarealer

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt samt eiendomsforsikring jf. § 17 fordeles etter sameiebrøk, andre felleskostnader fordeles likt mellom hver seksjon med 1/48

Som felleskostnader ansees blant annet:

- **kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
lys/oppvarming av fellesarealer**
- **kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer**

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter nærmere bestemmelse fra styret til dekning av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes på sameiermøte, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakeholdes, men taes hensyn til ved fastsettelsen av akontobeløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig for sin andel av felleskostnadene.

Den enkelte sameier hefter ikke for 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 sameierne.

§ 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

Panterett for sameiernes forpliktelser.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarselen 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 sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 20

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. mai 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Bergen 17/11/2022

ORDENSREGLER FOR:

SAMEIET Vulcan Terrasse

1 Innledning

Vi bor i en blokk med mennesker som snakker, beveger seg og som fra tid til annen utfører f.eks. arbeid som støyer (boring, hamring m.m.). Dette må vi akseptere, men vi må likevel ta hensyn til hverandre. Det er viktig for alle og trives, og vi må alle legge til rette for at det er pent, rent og hyggelig hos oss.

2 Alminnelige ordensregler

Alle som bor i Sameiet skal bidra til ro og orden og følge de ordensregler som gjelder. Det vises for øvrig til sunn fornuft. Dørene til garasjene og eiendommen skal alltid være løst. Terrasser og vinduer skal ikke brukes til risting av tepper, ryer eller lignende. Det må ikke henges opp blomsterkasser på utsiden av altanene av sikkerhetsårsaker. Eventuelt kan de henges på innsiden av egen altan.

3 Leiligheter og bo-området

Bruk av musikkanlegg/instrumenter TV/radio skal tilpasses slik at det ikke generer unødvendig støy.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

Boring, hamring eller annen støyende aktivitet er bare tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager. Mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager. Denne form for aktiviteter skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

4 Dyrehold

Det er båndtvang i Sameiet. Lufting av hund skal skje i bånd, utenfor gangveiene, garasjene, markene og barnas lekeplass. Lufting av hund skal ikke skje på fellesområdet (dvs. alt av fellesområder. Ikke bare gangveiene, garasjen, markene og lekeplass), med mindre man er på vei ut på tur.

Beboerne med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra Sameiets eiendom.

5 Boss

Boss skal pakkes inn og sorteres i avfall og papir. Store mengder «Flytte-emballasje/store esker/kartonger/papp m.m. skal kjøres til gjenvinnings anlegg på eget ansvar.

6 Terrasser

Terrassene må rengjøres minst en gang i året. Terrassene skal ikke høytrykksspyles. Terrassene skal ikke brukes til oppbevaringsplass for avfall, herunder hvite/brune varer papp/bygnings plater etc.

7 Vedlikehold

Felles vedlikehold vil skje etter vedlikeholdsplan for bygget. Endringer av bygninger, fasader m.m. vil bli forelagt Sameiet til godkjenning på forhånd. Her gjelder flertallsbeslutning. Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av egen leilighet. Innvendige endringer er tillatt så lenge dette ikke bryter med byggeforskrifter eller er til sjanse for naboer/sameiet generelt. Det er ikke tillatt å sette opp egne parabolantennor.

Dugnad avholdes 1 gang i året (2 ganger ved behov). Dugnad er frivillig, og hensikten med dugnad er vedlikeholdsarbeid og sosialt samvær for beboerne.

Det vil være 2 sameie -møter og 1 årsmøte med møteplikt.

2 ganger i året er det anbefalt at sluker på felles tak må rengjøres.

8 Garasje,boder og parkeringsplasser

I garasjene skal kun være biler og sykler. Se egne ordensregler i garasjene.

Bildekk/sportsutstyr skal oppbevarings i egen bod.

Parkering skal kun skje på tildelt plass eller på oppmerket uteplass for hvert bygg.

Hvite/brunevarer etc. blir fjernet for eiers regning.

Enhver som ferdes i garasjene plikter å påse at garasjedøren og sidedøren er låst.

I garasjene/bodene er det ikke tillatt å:

- Ta inn biler høyere enn 2 meter.
- Oppbevare brannfarlig væske eller eksplosiver.
- La motoren gå på tomgang eller vaske kjøretøy.
- Huseierforsikring dekker ikke tyveri av eller skade på biler eller sykler som oppbevares i garasjene.
- Det er kun tillatt å leie ut garasjeplassen til andre i Sameiet.

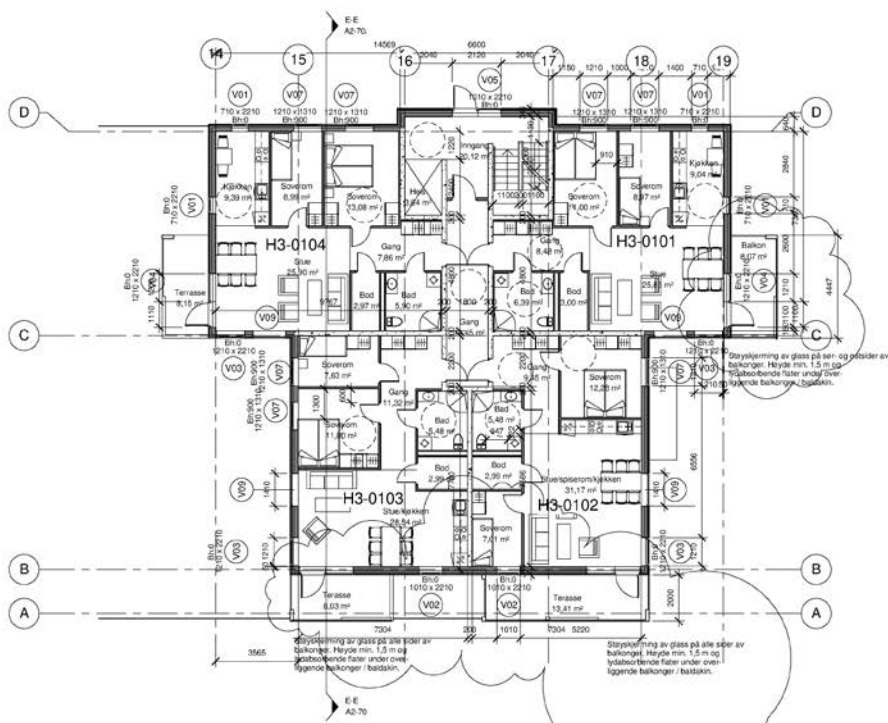
9 Melding til/fra styret.

Meldinger fra Sameiets styret er enten ved rundskriv/mail eller oppslag. Gjelder på samme måte som ordensreglene. Melding til styret skal være skriftlig.

10 Sameiets vedtekter

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar.

Styret



D	2.7.12	Størrelsesangivelse, overensstemmende	28
B	8.13.11	Størrelsesangivelse, overensstemmende	28
A	8.13.11	Størrelsesangivelse, overensstemmende	28
B	1.1.11	Størrelsesangivelse, overensstemmende	28



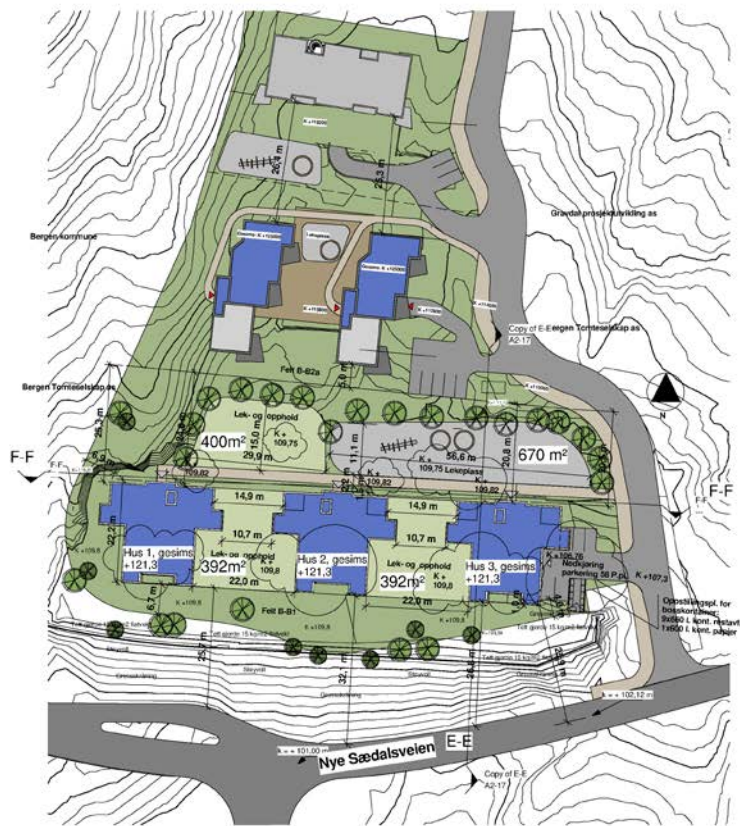
Går den 10.04.2011
 Tildelt af
 Hørsholm Ejendomme AS
 Projekt
 Sædalsvejen-boligbyggeri B-B1

Tegningsnavn
 Plan 1. etasje Hus 3

Størrelsesangivelse	Størrelsesangivelse	Størrelsesangivelse	Størrelsesangivelse	Størrelsesangivelse
1:100	A2	1:100	21.9.2011	PG.02
1:100	A2	1:100	21.9.2011	PG.02
1:100	A2	1:100	21.9.2011	PG.02

Byggeskisse 1:100 A2 11

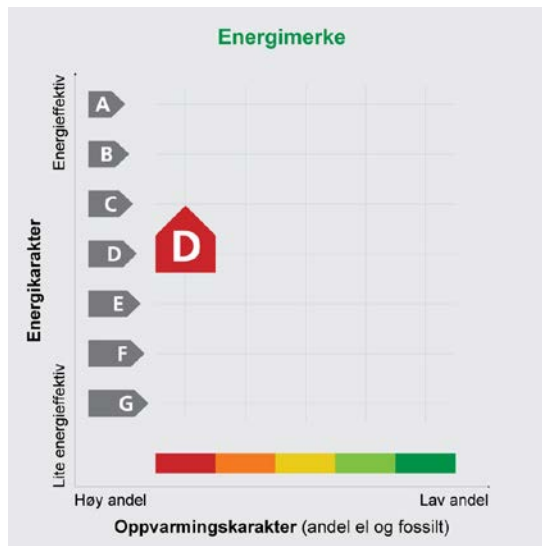
[illegible]



1.1	1.1.1	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.2	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.3	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.4	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.5	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.6	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.7	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.8	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.9	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.10	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.11	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.12	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.13	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.14	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.15	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.16	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.17	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.18	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.19	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.20	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.21	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.22	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.23	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.24	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.25	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.26	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.27	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.28	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.29	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.30	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.31	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.32	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.33	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.34	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.35	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.36	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.37	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.38	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.39	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.40	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.41	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.42	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.43	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.44	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.45	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.46	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.47	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.48	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.49	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.50	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.51	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.52	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.53	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.54	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.55	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.56	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.57	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.58	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.59	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.60	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.61	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.62	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.63	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.64	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.65	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.66	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.67	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.68	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.69	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.70	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.71	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.72	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.73	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.74	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.75	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.76	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.77	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.78	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.79	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.80	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.81	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.82	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.83	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.84	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.85	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.86	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.87	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.88	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.89	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.90	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.91	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.92	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.93	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.94	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.95	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.96	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.97	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.98	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.99	Reguleringsplan (regulering)	20
1.1	1.1.100	Reguleringsplan (regulering)	20

Adresse	Nye Sædalsveien 86
Postnr	5099
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	846
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1330347
Dato	02.11.2021

Innmeldt av Kamilla Slettevoll



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

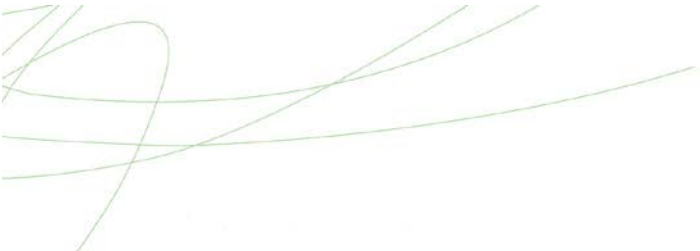
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

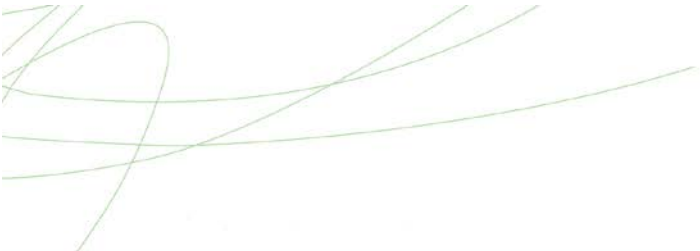
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

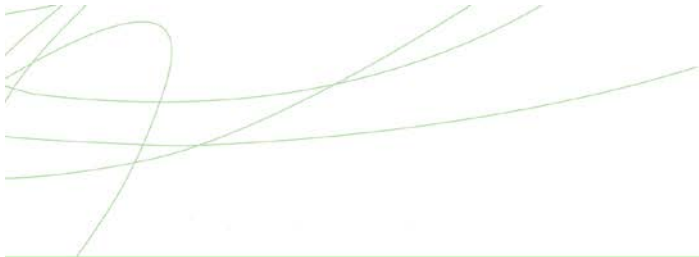


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nye Sædalsveien 86

Postnr/Sted: 5099 Bergen

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 02.11.2021 15:45:37

Energimerkenummer: A2021-1330347

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Kamilla Slettevoll

Gnr: 10

Bnr: 846

Seksjonsnr: 19

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Nabolagsprofil

Nye Sædalsveien 86 - Nabolaget Sædalen - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Merkurveien Linje 16E, 49	2 min 0.2 km
Paradis Linje 1	5 min 2.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 7.7 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Nattland skole (1-10 kl.) 707 elever, 50 klasser	7 min 0.6 km
Sædalen skole (1-7 kl.) 340 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Kringlebotn skole (1-7 kl.) 251 elever, 20 klasser	27 min 1.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 3.5 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	7 min 3.9 km

«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

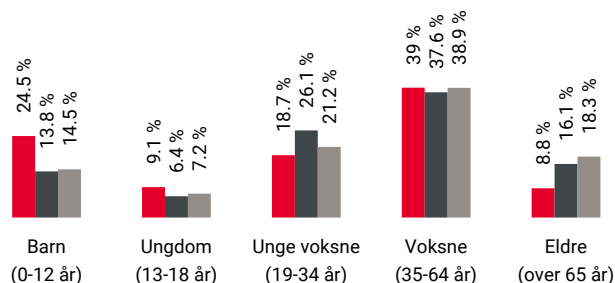
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

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 ...)	20 min
82 barn	1.2 km
Espira Rambjøra barnehage (0-5 år)	17 min
77 barn	1.3 km
Sædalen barnehage (0-5 år)	20 min
54 barn	1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Sædalen	19 min
Post i butikk, PostNord	1.6 km
Kiwi Birkelundstoppen	21 min
PostNord	1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



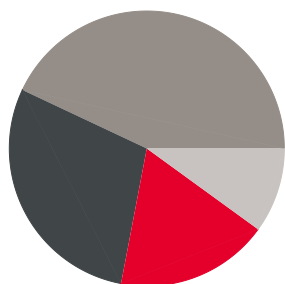
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

	Nattland skole ballbane med lys Ballspill	4 min	0.4 km
	Nattland skole Aktivitetshall	6 min	0.5 km
	MOVA Landås	4 min	
	Paradis Helse	4 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

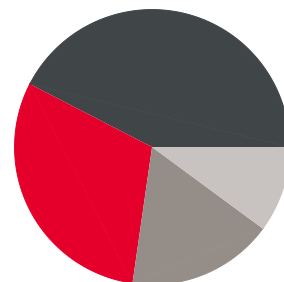
6 min



Apotek 1 Nattland

4 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



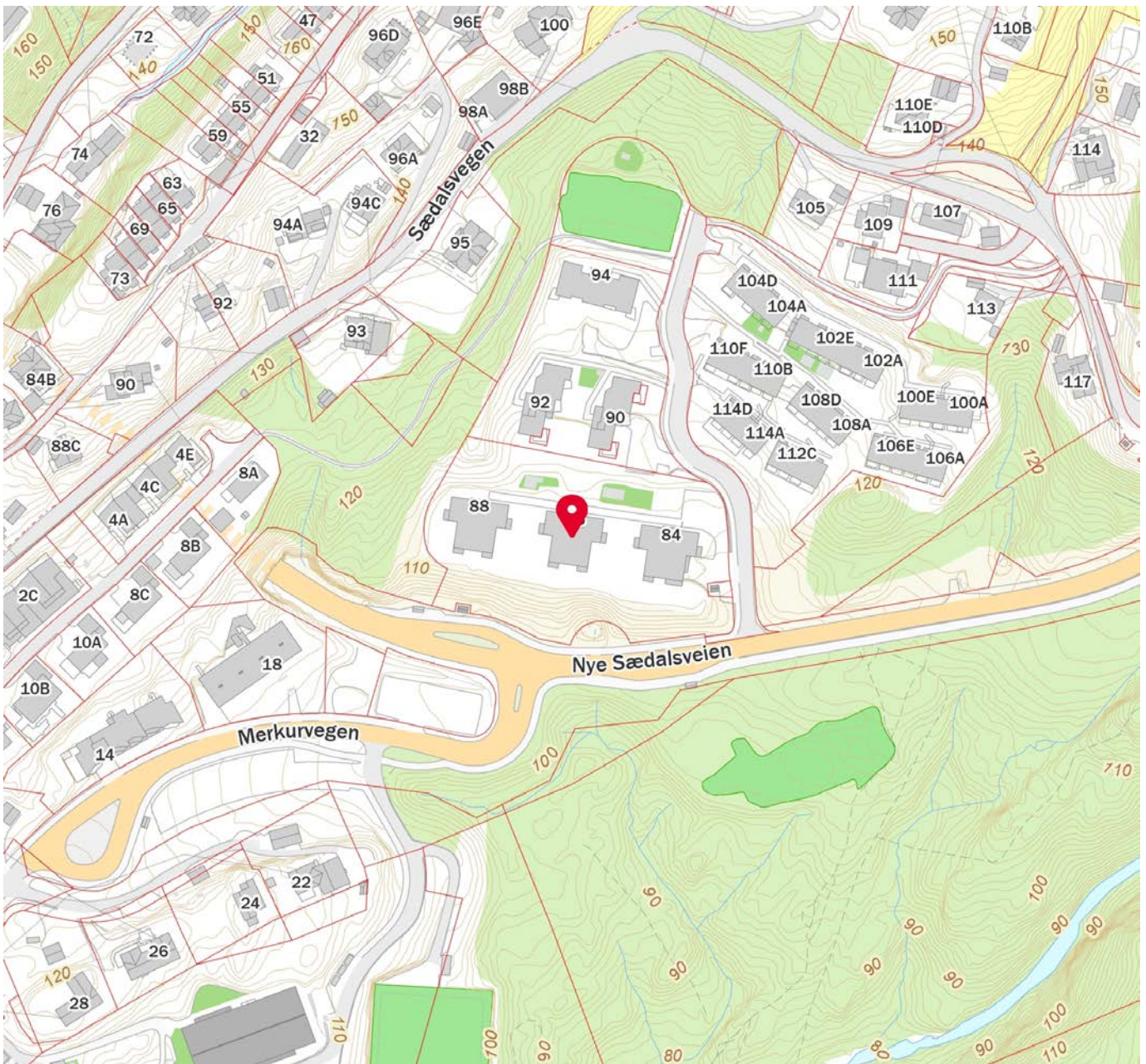
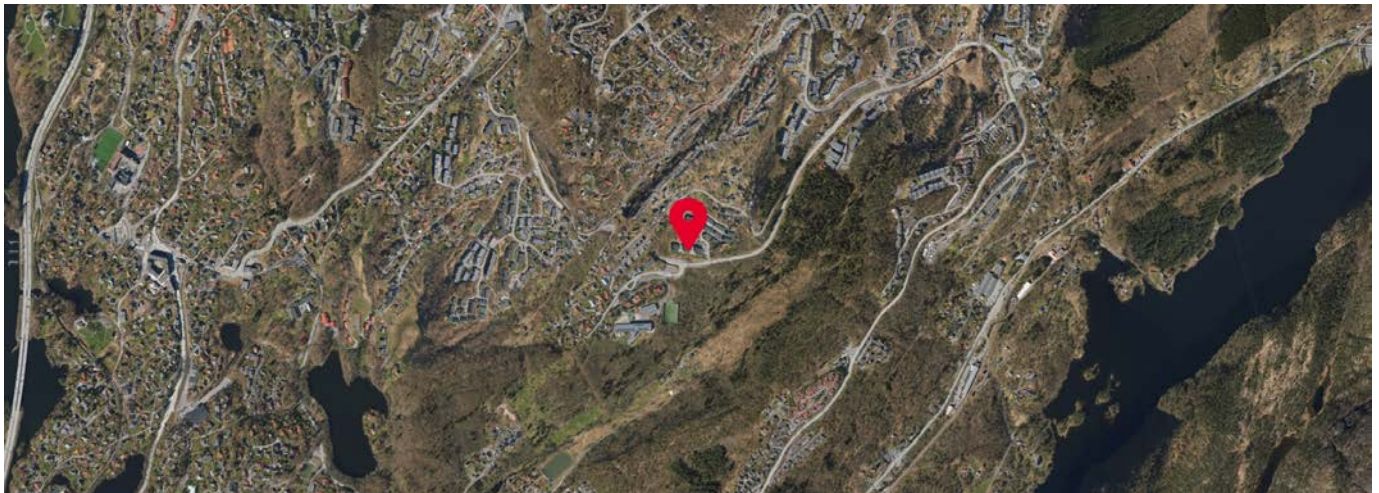
0%

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Nye Sædalsveien 86
5099 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: August Jacobsen

Telefon: 922 07 980
E-post: august.jacobsen@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