

Velkommen til

Hamrevegen 31U
5229 Kalandseidet

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hamrevegen 31U
5229 Kalandseidet

Romslig naturnær selveier | Ca. 30 kvm sørvendt terrasse | Trinnfri adkomst | Fast p-plass | Rolig sameie 45+

Midt mellom Nesttun og Lagunen, ved vakre Kalandsvatnet, ligger denne romslige 3-romsleiligheten med fredelig beliggenhet og gode solforhold.

Her bor du i et etablert område med kort vei til servicetilbud og flotte turmuligheter.

Leiligheten er sameiets største med spesielt romslig stue, separat kjøkken og et stort bad. Den store, sørvendte terrassen på ca. 30 kvm gir god plass til flere sittegrupper og hyggelige dager ute.

Planløsningen er tilrettelagt for rullestol og byr på gode romstørrelser og trinnfri adkomst. Fast parkeringsplass disponeres, og det er etablert elbillading i sameiet. Rolig sameie hvor minst ett medlem i husstanden må være 45 år eller eldre.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 114
BRA/BRA-I		104/100 m²
Ant. sov.		2*
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1997
Etasje		1
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Andreas Grimstad Salbu
Eiendomsmegler

90 60 40 48
andreas.salbu@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 990 000**
Omkostninger*	kr	**75 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 065 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 114****

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 114 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker tv/internett (Telenor), bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av styreleder den 09.10.26, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Ev. økning i felleskostnader:
Det er ikke varslet noen generell økning, men du må forvente at kostnadene øker jevnt i takt med prisstigning generelt i samfunnet.

Det kan være aktuelt for 31U og 31T å få tilbyggene sine innlemmet i sameiets felles vedlikeholdsansvar slik at man ikke står alene om det. Dette vil kunne bli aktuelt først etter utbedring av dagens situasjon. Det er foreslått av forretningsfører et beløp på kr 39 per kvm i tilbygget per mnd (alstå rundt 400 kr dersom 10,2 kvm legges til grunn). Nivået er ikke endelig vedtatt som bindende. Per i dag er seksjonseier selv ansvarlig for vedlikeholdet av tilbygget.

Det snakkes om et renoveringsarbeid av sameiets byggningsmasse ila. de kommende årene som vil omfatte bl.a. fasade i front av byggene, gavler og tak. Det er ikke noe som er vedtatt på dette området, men styreleder opplyser likevel om at det vil stå på agendaen de kommende årene.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 16 906 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon og vann- og avløpsavgifter.
Eiendomsskatten utgjør kr 5 401 per år av totale kommunale avgifter beregnet til kr 16 906 per år.

Den totale kostnaden kan variere basert på eget forbruk av vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter
Som kjøper må du også regne med utgifter til strøm, innboforsikring, ev. oppgradering av

tv/internett, ev. parkering for bil nr 2, osv. Listen er ikke uttømmende.

Registerbetegnelse
Gnr. 82, bnr. 199, snr. 17 i Bergen kommune.

Om sameiet
Hatlestad Sameie er et eierseksjonsameie opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.05.1996. Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 82, bnr. 199 i Bergen kommune. Forretningsførselen utføres av BOB BBL.

Sameiets formål er å tjene som boliger for personer som er fylt 45 år, hvilket innebærer at eldste husstandsmedlem skal være minst 45 år. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. På årsmøtet i 2024 ble et forslag om å heve aldersgrensen til 55 år avvist.

Vesentlige vedtak og prosjekter:
- På ordinært årsmøte 20.05.2026 ble det vedtatt å vedtektsfeste at alle leiligheter i første etasje kan disponere arealet fra terrassedør og 340cm ut fra veggen (dvs. omtrent så langt ut som de fleste har bygget terrasse i dag. NB: Megler/selger har ikke kontrollmålt bredden på terrassen ifm. salget.). Det ble også gitt tilslutning til at leiligheter i andre etasje kan få bygge ut altanene sine med 60cm over den del av terrassen under som ligger foran kjøkken. ifm. felles fasaderenovering (det er ikke planlagt når dette blir). Det er forespeilet at altanene trolig også trekkes litt tilbake over stuevinduene for å bedre lysinnslipp i stuene i første etasje. Illustrasjon kan sees hos megler/styret. Sameiet er tidlig i prosessen og tiltaket må søkes og godkjennes hos kommunen i tråd med gjeldende forskrifter. Fasaderenovering skal finansieres i fellesskapet av sameiet, mens utvidelse av altaner skal finansieres av leilighetene i andre etasje. Eventuell renovering av terrasseplatting finansieres av fellesskapet for de opprinnelige 2 meterne fra yttervegg, mens overskytende dekkes av leilighetene i første etasje selv der hvor dette er relevant.
- På ekstraordinært årsmøte 19.11.2025 ble det godkjent en avtale med Habo Eiendom Bergen AS om regulering av snuhammer mot at Habo Eiendom oppfører støttemur, flytter parkeringsareal, tilrettelegger for lading og etablerer felles gangvei uten kostnad for sameiet.
- På samme ekstraordinære årsmøte ble det vedtatt etablering av tre ladestolper med doble uttak (totalt seks ladeplasser) tilknyttet Elaway, med en nettokostnad for sameiet på ca. kr 200 000,- dekket uten ekstra innbetaling fra seksjonseierne.

Fasiliteter, fellesarealer og bruksregler:
- Sameiet har etablert seks felles ladeplasser for elbil på gjesteparkeringen med individuell måling via Elaway.
- Det foreligger skadedyravtale, og avfallshåndtering ivaretas via BIR.
- Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad og samtykke fra styret, herunder parabolantenne, varmepumpe og markiser. For markiser er det vedtektsfestet ønske om gråtonet fargevalg for et helhetlig fasadeinntrykk. Det tillates ikke installasjoner i bærende konstruksjoner uten styregodkjenning.

Forretningsfører
BOB Eiendomsutvikling AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
3-roms leilighet.:

BRA-i: 100 m2
BRA-e: 4 m2
BRA total: 104 m2

1. etasje
BRA-i: 100 m2. Leiligheten innvendig
BRA-e: 4 m2. Ekstern bod
TBA: 30 m2. Terrasse 29,8 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Sameiets fellesarealer omfatter blant annet uteområder, grøntanlegg, blomstereng foran nedre rekke, felles gangvei, overvannsanlegg og felles parkeringsareal.

Det er nylig opparbeidet 6 felles plasser for el-billading på nedre parkeringsplass. Les mer under parkering.

Uteboden er per definisjon fellesareal. Alle seksjonene disponerer hver sin utebod.

Terrassen står delvis på fellesareal. I følge vedtak fra årsmøtet mai 2026 er leiligheten sikret videre disponering av arealet 340cm ut fra stueveggen. Arealet ellers er felles og disponeres slik styret/årsmøtet vedtar.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Arealer rom i leiligheten:
Entré/tilbygg 10,2 kvm
Mellomgang 2 kvm
Gang 8,5 kvm
Stue 29,9 kvm
Kjøkken 10,5 kvm
Soverom 12,3 kvm
Soverom 10,7 kvm
Bad 9,2 kvm

Øvrige Arealer:
Terrasse 29,8 kvm
Bod 4,4 kvm

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang,

gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Hver seksjon disponerer én dedikert parkeringsplass anvist av styret etter parkeringsplan på felles oppstillingsplass. Øvrige plasser er gjesteparkering for besøkende. Styret kan gi tillatelse til bruk av gjesteparkering for seksjonens bil nummer to mot en avgift på kr 100 per måned, forutsatt at minst fem gjesteplasser til enhver tid er tilgjengelige.

El-billadere
Sameiet har etablert seks felles ladeplasser for elbil på gjesteparkeringen med individuell måling via Elaway.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Hatlestad Sameie. Sameiets org.nr.: 980162028.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 5 634 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for boligsameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, murer, trapper og noe beplantning. Sameiets fellesarealer omfatter blant annet uteområder, grøntanlegg, blomstereng foran nedre rekke, felles gangvei, overvannsanlegg og felles parkeringsareal. I kommunens kartgrunnlag er eiendomsgrensene mot vest, nord og øst markert som usikre.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Tillatt. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Beboernes forpliktelser
Det er innført en ordning med månedlig innbetaling av dugnadsavgift på kr 100,- via felleskostnadene. For utført dugnadsarbeid godtgjøres det med en timesats på kr 200,-, som registreres via BOB-appen «småjobb» og utbetales årlig i november. Seksjonseier plikter også å rense eventuelle sluk på verandaer og balkonger, holde boligen fri for skadedyr og insekter, samt straks melde fra til styret ved oppdagede skader.

Vedlikeholdsansvar:
I henhold til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven har den enkelte seksjonseier ansvar for innvendig vedlikehold av egen bolig, herunder overflater, innredning, utstyr og innvendige installasjoner. Sameiet har som hovedregel ansvar for utvendig vedlikehold og felles bygningsdeler, herunder tak, bærende konstruksjoner og felles tekniske installasjoner.

Felleskostnader fordeles som hovedregel etter sameiebrøken. For tilbygget til seksjon 31U gjelder et særskilt vedtak om vedlikeholdsansvar, omtalt nedenfor.

Særskilt vedlikeholdsansvar for tilbygg
Boligen har et tilbygg på ca. 10-12m², godkjent av sameiets årsmøte og med ferdigattest fra kommunen i 2014.

For de to seksjonene 31T og 31U gjelder et særskilt årsmøtevedtak fra 2012 som legger utvendig vedlikeholdsansvar for tilbyggene på den enkelte seksjonseier, også ved senere eierskifter.

Sameiets styre har skissert en mulighet for at tilbygget, etter nødvendige utbedringer, kan innlemmes i sameiets felles vedlikeholdsansvar. Dette kan skje gjennom en tinglyst avtale om økte felleskostnader, foreløpig anslått til kr 39 per ekstra m² per måned. Med denne løsningen beholdes eksisterende sameiebrøk på 1/18, slik at seksjonens forholdsmessige andel av brøkfordelte felleskostnader ikke endres.

På spørsmål fra megler opplyser styreleder samtidig at styret kan vurdere foreslå reseksjonering med endret sameiebrøk dersom den foreslåtte løsningen ikke velges. Det er foreløpig ikke fattet vedtak om dette.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: overskudd kr 515 090,-
Budsjettert resultat for 2026: underskudd kr 79 290,-
Disponible midler og egenkapital pr. 31.12.2025: kr 1 464 508,-

Disponible midler per 31.08.2026: kr 1 612 538,-

Sameiet har utgifter på ca kr 200 000 som vil gå ut i løpet av høsten, dette i forbindelse med

felles ladeplasser.

Sameiets forsikringsselskap
IF
Polisenummer felles forsikring SP4739102

Sameiebrøk
1/18

Byggeår
Ca. 1997

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, to ganger, stue, kjøkken, to soverom og bad.
BRA-e: Utvendig bod på 4,4 m².

Terrasse på 29,8 m² med utgang fra stuen.

Parkering på fast plass på felles biloppstillingsplass.

Byggetegninger / avvik:
Det foreligger flere byggetegninger for boligen med noe ulik planløsning. Opprinnelige tegninger fra 1994 viser to soverom, separat kjøkken og innvendig bod. Reviderte, kommunalt stemplede tegninger fra 1997 viser tre soverom, med kjøkken integrert i stuen.
I forbindelse med godkjenning av vindfang/tilbygg i 2013 er rommet som i dag benyttes som soverom 2, vist som disponibelt rom/bod. Tilbygget ble godkjent og senere ferdigattestert. Rommet har vindu mot vindfanget, som igjen har vinduer mot det fri. Megler har ikke grunnlag for å fastslå hvordan kommunen i dag vil vurdere rommets godkjente bruk. Til sammenligning er tilsvarende tilbygg i naboleiligheten 31T senere tilsynelatende godkjent og ferdigattestert med en noe annen planløsning, hvor det tilsvarende rommet fortsatt er vist som soverom. 31T har innlemmet halvparten av tilbygget med sitt soverom 2. Naboens tegninger og innredning gir ingen garanti for tilsvarende godkjenning i 31U.
Innvendig bod på ca. 4,3 m² fra de opprinnelige tegningene er i dag innlemmet i stuen. Denne løsningen fremgår også av senere tegningsmateriale. På terrassen er det oppført en gjennomsiktig levegg som megler ikke har mottatt dokumentasjon på særskilt godkjenning av. Tegningsmaterialet viser samtidig mulighet for alternative planløsninger, blant annet tre soverom og kjøkken i stuen. Eventuelle endringer som innebærer omgjøring fra disponibelt rom/bod til soverom/rom for varig opphold må søkes bruksendret hos kommunen. En eventuell flytting av kjøkken må avklares med sameiet og relevante fagkyndige.

Standard
Leiligheten ligger i 1. etasje med trinnfri adkomst og alle rom samlet på ett plan. Planløsningen er gjennomgående svært romslig, med store entré- og gangarealer, stue på nær 30 kvm, separat kjøkken med spiseplass, to gode soverom og et bad på hele 9,2 kvm. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse på 29,8 kvm.

Entré og gang:
Boligen har uvanlig romslige inngangspartier og gangarealer. Entré/vindfang/tilbygg utgjør ca. 10,2 kvm, i tillegg til gang på ca. 8,5 kvm og opprinnelig entré/gang på ca. 2 kvm. Her er det god plass til yttertøy, sko og oppbevaringsmøbler. Gulvene har laminat og gulvvarme, og arealene binder boligens øvrige rom godt sammen.

Stue:
Stuen er på hele ca. 29,9 kvm og har brede vindusflater som gir godt med dagslys. Størrelsen gir god plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord. Rommet har murt elementpipe

med mulighet for å etablere ildsted. Fra stuen er det direkte utgang via terrassedør til uteområdet, samt døråpning inn til kjøkkenet.

Kjøkken:
Det separate kjøkkenet er ca. 10,5 kvm og har god plass til spisebord ved vinduet. Innredningen har hvite, slette fronter og laminert benkeplate med stålvask. Gulvet har laminat med gulvvarme. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over komfyren samt frittstående hvitevarer bestående av komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bad:
Badet er hele ca. 9,2 kvm og ble pusset opp i 2010. Rommet har fliser på vegger og gulv, samt gulvvarme. Det er innredet med toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin og elektrisk avtrekksvifte. Varmtvannsbereder på 115 liter fra 1996 er plassert på badet.

Soverom:
Soverom:
Leiligheten er i dag innredet med to soverom. Hovedsoverommet er ca. 12,3 kvm og har god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøbler. Det andre soverommet er ca. 10,7 kvm og byr også på god møbleringsfrihet, med plass til seng, skrivepult og/eller garderobeløsning. Begge rommene har laminatgulv med gulvvarme og malt strie på veggene.

Merk: På tegning innsendt i forbindelse med tilbygget i 2013 er soverom 2 vist som disponibelt rom/bod, mens rommet som i dag benyttes som kjøkken er inntegnet som soverom. Kjøper som ønsker å benytte soverom 2 som godkjent soverom, anbefales å undersøke muligheten for å avklare/godkjenne bruken med kommunen. Dette kan eksempelvis være naturlig å se nærmere på i forbindelse med eventuell fremtidig utbedring eller ombygging av tilbygget. Tegningsmaterialet viser samtidig mulighet for alternative planløsninger, blant annet med tre soverom og kjøkken i stuen. En slik løsning vil forutsette bruksendring av dagens soverom 2 hos kommunen, samt nærmere avklaring med sameiet, blant annet med hensyn til vann- og avløpsledninger.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 29,8 kvm. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med spaltegulv i trevirke og gir god plass til flere sittegrupper og ulike soner. Deler av arealet er overbygget.

Overflater:
Gulv: Laminat på gulvene. Flis på badet.
Vegger: Malt strie på veggene. Flis på badet.
Himling: Malt gipstak.

Lagring:
Egen utvendig bod på ca. 4,4 kvm.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Innvendige vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

TG3 - Egen rapport for tilbygg:
I tillegg til tilstandsrapporten er det innhentet konkret rapport for påvist vanninntrenging i tilbygget til boligen, samt tilsvarende tilbygg i naboseksjonen 31T. Skadefirmaet Recover har avdekket svakheter ved takkonstruksjonen, særlig rundt bærende søyler og overgangen mot den opprinnelige bygningsmassen. Det er registrert fukt i yttervegg, himling og gulv i entréen. Se vedlagte skaderapport.

If Skadeforsikring har ifølge sameiets styre akseptert å dekke innvendige følgeskader i denne saken, mens utbedring av utvendige konstruksjoner ikke dekkes. Styret legger til grunn at de nødvendige utvendige utbedringene bekostes av seksjonseier.

Fløysand Tak AS har anslått kostnadene for utvendig utbedring av begge tilbyggene samlet til kr 295 000 ekskl. mva. (kr 368 750 inkl. mva.)Styret opplyser at kostnaden for én seksjon grovt sett kan utgjøre omtrent halvparten (kr 184 375), men det foreligger ikke et bindende tilbud for 31U, og ytterligere kostnader kan tilkomme.

Styret har også opplyst at fremtidige skader knyttet til de påpekte konstruksjonsfeilene ikke vil bli dekket av sameiets forsikring dersom forholdene ikke utbedres.

Det foreligger dermed et kjent utbedringsbehov med foreløpig uavklart totalkostnad for seksjonen.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og solrik beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Hamrevegen på Sandven i Fana. Her bor du tilbaketrukket i landlige og naturskjønne omgivelser like ved Kalandsvatnet, med nydelig utsyn mot vannet og de omkringliggende åsene. Området preges av en fredelig atmosfære og et godt bomiljø, samtidig som du har kort vei til fots til både offentlig transport og daglige servicetilbud.

For den tur- og friluftsglade er beliggenheten et ypperlig utgangspunkt for naturopplevelser året rundt. Like ved finner du Kalandsvatnet, som innbyr til fine turer langs vannkanten, stangfiske og padling. Den asfalterte Osbanetraséen langs innsjøen er et populært og lettgått valg for både spaserturer og sykkelturer i flatt terreng. Det er også kort vei til fots til merkede turstier og løyper mot blant annet Smøråsfjellet, Vardefjellet og Totland, mens oppkjørte skiløyper og lysløyper på Frotveit og Bontveit kun er en kort kjøretur unna på vinterstid.

Hverdagen er praktisk og lettvint med Kiwi Valle en kort spasertur unna for daglige innkjøp. Nærmeste bussholdeplass, Hatlestad nedre, ligger like ved boligen med gode rutebussforbindelser. Kjøreturen til Nesttun sentrum tar rundt fem minutter med bil, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, apotek, kaféer og øvrige servicetilbud, samt kollektivknutepunkt med Bybanen. Videre tar det omtrent tjue minutter med bil til Bergen sentrum, og Bergen lufthavn Flesland nås på omtrent like lang tid.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Nærmeste barnehage er Vallalia barnehage på Valle og Klem barnehage ved Kaland Idrettshall. På Nesttunsiden finner du bl.a. Eventus Birk, Fanatunet og Nesttun indremisjons barnehage. Kjører du mot Fana og Lagunen blir det kanskje mer naturlig å velge Læringsverkstedet Kvernabekken barnehage eller Fana barnehage.
Skolekrets: Kaland skole (1.-7.klasse)
Slåtthaug ungdomsskole (8.-10. klasse).

Bebyggelse
Området er svært landlig, og består for det meste av enebolig- og noe gårdsbebyggelse. I senere år har det også blitt bygget noen moderne leilighetsbygg, og det pågår for tiden arbeid med å ferdigstille tre nye eneboliger bak sameiet.

NY NABO I FRONT:
Aller mest spennende er prosjektet rundt det gamle gamlehjemmet i Hamrevegen 31 – bygget som ligger like foran leiligheten i 31U. Etter flere års planlegging er det nå utarbeidet nye tegninger for riving av hele dagens bygningsmasse og oppføring av et nytt leilighetsbygg med 17 boliger og parkeringskjeller. Siste nabovarsel er utarbeidet av Kaleidoscope Nordic AS. Dette kan fås tilsendt av megler om ønskelig.

De nye planene ser ut til å innebære en vesentlig forbedring for 31U sammenlignet med dagens situasjon ift. luft og utsikt:
- Hovedtaket på det nye bygget er tegnet rundt 2,2 meter lavere enn dagens bygg.
- I retning mot øvre rekke i sameiet/terrassen hos 31U er bygget samtidig trukket tilbake til ca. 13,9 meter, altså omtrent 6,2 meter mer luft mellom byggene enn i dag.
- Den delen av dagens bygningskropp som strekker seg lengst vestover mot sameiets nedre rekke ser dessuten ut til å bli redusert med omkring 10,8 meter.

Prosjektet er også tegnet med grøntarealer, felles uteoppholdsareal, gangforbindelse, «plukk og dyrk»-område og andre opparbeidede utearealer. Ansvarlig søker beskriver selv den nye bygningsformen som mer kompakt, med mer luft og bedret utsikt for nabobyggene.

Det må tas forbehold om at prosjektet fortsatt er under byggesaksbehandling, at byggetillatelse ikke foreligger, og at tegninger og løsninger kan bli endret før eventuell gjennomføring. Arkitekten har opplyst at man håper på avklaring fra kommunen i løpet av oktober 2026, med mulig byggestart i 2027.

Dette kan med andre ord være et spennende tidspunkt å kjøpe leilighet akkurat her.

Adkomst
Med bil, ca 7 min til Nesttun og 11 min fra Lagunen.

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven eller Google Maps. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Går du opp bakken bak sameiet kommer du til busstoppet Øvre Hatlestad ved E39. Herfra går hyppige avganger mot Nesttun. Bussturen tar 7 minutter til Skjoldskiftet hvor du kan gå over på Bybanen.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er fundamentert med ringmur av betong til faste masser, og har betonggulv mot grunn. Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, og fasaden er kledd med trekledning. Etasjeskiller er utført med bjelkelag i trevirke. Taket er oppbygget med takstoler i trevirke og tekket med betongtakstein.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt på leiligheten de senere år iflg. selger:

2020:
- Utbedring av avvik etter el-kontroll, utført av Fana Elektrikeren AS

2023:
- Montert jordet stikkontakt på terrasse, utført av Fana Elektro

ca. 2015:
- Sikring og oppretting av terrasse etter utsprengning på nabotomt, utført av Byggmester Nydal

2014:
- Riving og gjenoppføring av tilbygg etter lekkasje, utført av Byggmester Gunnar Vestrheim

ca 2010:
- Oppussing av bad med membran og fliser. Dokumentasjon mangler.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2026:
- Flytting av parkeringsareal, etablering av støttemur med rørføringer for elbillading, etablering av felles gangvei samt VA-infrastruktur

2025:

- Overvannstiltak med etablering av fordrøyningskum
- Tilknytning til sameiets VA-infrastruktur
- Supplering og utskifting av belysning på fellesareal og gavlvegg
- Stedvis reparasjon av asfalt på eiendommen
- Etablering av blomstereng og opprydning i grøntanlegg

2024:
- Oppmerking av gjesteparkeringsplasser og oppsetting av informasjonsskilt

2023:
- Vedlikehold og utbedring av tak ifm. taklekkasje

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, rekkehus den 29.10.1997. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For tilbygg til boligen (vindfang/inngangsparti på 7,7 m² i 1. etasje) foreligger det tillatelse til tiltak datert 11.03.2013 og ferdigattest datert 09.01.2014 (saksnummer 201311172). Tiltaket ble godkjent med dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedrørende krav til reguleringsplan. Opprinnelig byggeår for tilbygget er ikke kjent, da tiltaket ifølge byggesøknaden gjaldt riving og gjenoppføring/legalisering av et eldre tilbygg.

Eiendommen disponerer i tillegg en terrasseplatting på terreng (oppmålt til ca. 29,8 m²) og en utvendig bod (oppmålt til ca. 4,4 m²).
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 29.10.1997

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme i entré, soverom, kjøkken og bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett er inkludert i felleskostnadene. Dette leveres i dag av Telenor. Det kan variere hvilken leverandør sameiet har avtale med, eller nøyaktig hva avtalen inkluderer.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: 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. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter er formålet å tjene som bolig for personer som er fylt 45 år, slik at eldste husstandsmedlem må være minst 45 år. Seksjonene kan ikke benyttes til næringsformål. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Radon
Boligbygget er ikke utført med radonsperre da det først kom krav til dette i 2010. Det er ikke gjennomført radonmåling i leiligheten.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gjeldende plan er detaljregulering for FANA. GNR 82 BNR 9 MFL., HATLESTAD (plan-ID 64210000), ikrafttrådt 24.03.2021. Formålet er i hovedsak konsentrert småhusbebyggelse, samt naturområde (grønnstruktur), veg, blokkbebyggelse og annen veggrunn/grøntareal.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan FANA. GNR 82 BNR 3, 4, 6 OG 72 MFL., HAMREVEGEN (plan-ID 31880100), ikrafttrådt 18.03.2013. Planen berører en mindre del av eiendommen langs vei, regulert til annen veigrunn, gang-/sykkelvei, felles avkjørsel og kjørevei.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende, øvrig byggesone).

Eiendommen berøres av et registrert, automatisk fredet kulturminne i utearealet i den sørvestlige delen av tomten (markert med R i kommunens basiskart). Arealet er i detaljregulering 64210000 lagt ut som hensynssone for båndlegging etter kulturminneloven (sone 730 / H730_1). Automatisk fredete kulturminner er vernet etter lov om kulturminner, og det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet uten særskilt tillatelse.

Deler av eiendommen omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (sone 570 / H570_1) i detaljregulering 64210000.

Eiendommen berøres i sin helhet av hensynssone H570_5 (angitt hensyn kulturmiljø - Kalandsvatnet) i kommuneplanens arealdel.

En mindre del av eiendommen berøres av hensynssone H570_4 (angitt hensyn kulturmiljø - Historiske veifar) i kommuneplanens arealdel.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag
- FANA. GNR 82, HATLESTAD HAGEBY (plan-ID 6845100) - status: Endelig vedtatt arealplan
- FANA. GNR 82 DELER AV BNR 3, 4 MFL., HATLESTAD OG VALLE (plan-ID 31880000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- FANA. GNR 49 OG 89, VALLE - HATLESTAD, ETAPPE II (plan-ID 6840000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- FANA. GNR 82 BNR 84, 225 MFL., KALANDSVATNET PANORAMA (plan-ID 18010000) - status:

Endelig vedtatt arealplan
- FANA. GNR 82 BNR 1, HATLESTAD (plan-ID 31900000) - status: Opphevet

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Eiendom 82/257: Garasjeuthus anneks til bolig (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 82/3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Bygning godkjent for riving/brenning)
- Eiendom 82/151: Garasjeuthus anneks til bolig (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 82/240: Enebolig (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 82/240: Enebolig (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 82/239: Tilbygg Våningshus (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 82/240: Enebolig (Igangsettingstillatelse)
- Eiendom 82/255: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 009 765 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 039 061 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Eier
Vibecke Størdal

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

4601/82/199/17:
29.08.1995 - Dokumentnr: 21188 - Vilkår i kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 82 Bnr: 6
Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 82 Bnr: 152
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøpekontrakten fastsetter særlige vilkår i forbindelse med utbyggingen. Eier av gnr. 82 bnr. 6 og gnr. 82 bnr. 152 er gitt rett til fri tilkobling til kloakk over parsellen etter lav kommunal sats. Det fremgår videre at opparbeidelsen av eiendommen skal skje minst mulig skjemmende for omgivelsene, og at eventuelle skader på etablerte installasjoner under anleggsarbeidet skal utbedres uten omkostninger for selger. Dersom utbygger ikke fullførte prosjektet, ble Hatlestad Eldresenter AS gitt en betinget forkjøpsrett til markedsverdi, men denne kan ikke gjøres gjeldende overfor de enkelte utskilte seksjonene.

29.08.1995 - Dokumentnr: 21188 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalen regulerer opparbeidelse av og veirett til vei langs steingard mot vest. Det skal avgis veirett til de utskilte seksjonene samt Hatlestad Eldresenter AS. Eiendommer som tilstås veirett plikter å bære sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader og snøbrøyting etter nærmere avtalt stemmefordeling.

06.08.2025 - Dokumentnr: 912328 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 82 Bnr: 240
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring hvor Hatlestad sameie gir gnr. 82 bnr. 240 og utskilte parseller derfra rett til å knytte seg til etablert ledningsanlegg for vann, avløp og overvannshåndtering på sameiets eiendom. Eventuelle kostnader ved utvidelse av ledningsnettet for å oppnå tilstrekkelig kapasitet skal dekkes fullt og helt av utbygger. Eier av bnr. 240 plikter å delta i løpende vedlikehold av ledningsanlegget og vintervedlikehold med en andel på 3/21 (1/7).

06.08.2025 - Dokumentnr: 912328 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 82 Bnr: 240
Bestemmelse om avfallsbeholdere
Gjelder denne registerenheten med flere

Utskilte parseller fra gnr. 82 bnr. 240 gis rett til å plassere avfallsbeholdere på Hatlestad sameies henteplass. Dersom sameiet må endre avfallsløsning og hentepunkt grunnet overkapasitet eller offentlig pålegg, plikter eier av bnr. 240 å delta i etablering og drift av ny løsning med 3/21 (1/7) av totalkostnadene, mens de resterende 18/21 dekkes av sameiets 18 seksjoner.

06.08.2025 - Dokumentnr: 912328 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 82 Bnr: 240
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
Gjelder denne registerenheten med flere

Berørte arealer skal reetableres etter etablering av teknisk infrastruktur til nye parseller på bnr. 240. For berørt gangvei (ca. 17,7 m²) skal det etter oppgraving reetableres med nytt dekke med varmekabler, energieffektiv sensor og styringssystem.

10.05.1996 - Dokumentnr: 12289 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/18

Begjæring om oppdeling i 18 boligseksjoner for Hatlestad Seniorsenter. Fastsettelsen av sameiebrøken (1/18 for hver seksjon) bygger på bruksenhetenes areal. Dokumentet inneholder fordelingsliste, situasjonsplan og plantegninger.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven

tilsier.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole Andre Skage den 30.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i egenerklæringen blant annet opplyst følgende:

Ca. 2010 – Bad: Det ble lagt membran og fliser over eksisterende linoleum. Arbeidet ble utført av to bekjente (ufaglært arbeid). Selger er usikker på om sluket ble oppgradert. Viser til tilstandsrapporten for takstmanns vurdering. Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging.

2014* – Tilbygg: Etter tidligere lekkasje i taket i yttergangen ble tilbygget ifølge selger revet og gjenoppført av byggmester Gunnar Vestrheim. Se eget avsnitt om senere påvist vanninntrengning og utbedringsbehov.

Ca. 2015 – Terrasse: Terrassen ble utvidet av Himo Bygg. Selger opplyser også at terrassen tidligere ble noe skjev i forbindelse med arbeider på nabotomt, og at det ble utført tiltak av Byggmester Nydal i 2015.

Ca. 2023 – Elektrisk anlegg: Fana Elektro monterte jordet stikkontakt på terrassen.

2025 – Skadedyr: Det har vært observert skadedyr i andre leiligheter i sameiet. Anticimex har utført tiltak med utlegging av åte. Ifølge selger har styret opplyst at det ikke er gjort observasjoner etter november 2025.

Tidligere ras: Selger opplyser om ras i Hatlestad terrasse omkring 2002, og at sikringsarbeider skal ha blitt gjennomført kort tid etter.

Utbygging i nærområdet: Det foreligger byggeplaner på eiendommen foran terrassen. Dette kan medføre byggeaktivitet. Selger opplyser at tiltaket etter mottatte tegninger og kartskisser også kan forbedre utsikten. Det pågår også annen utbygging i nærområdet.

Fremtidig vedlikehold i sameiet: Det diskuteres oppgradering av fasader og andre vedlikeholdsarbeider. Ifølge selger er ingen konkrete tiltak vedtatt, men arbeidene kan medføre økte felleskostnader eller ekstra innbetalinger. Les mer under overskriften 'Sameiet'.

Etter egenerklæringen ble utfylt har selger tilføyd følgende:
- Tilbygget ble ferdigstilt i 2014, ikke 2015 som står i egenerklæringen. Ferdigattest fra kommunen foreligger.
- Brev fra styret med vedlagt rapport fra skadeomfang på tilbygg utført av naboleilighetens (31T) forsikring ble lagt frem den 13.10.2026. Forventet kostnad er hensyntatt i prisantydningen ift. salgspriser på naboleiligheter tidligere i år. Jeg lar kjøper få ta stilling til hva som skal gjøres videre, men stiller meg positiv til foreslåtte løsning med innlemming i sameiets vedlikeholdsansvar mot økt månedsleie og bevart sameiebrøk virker klokt for fremtiden.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha

oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

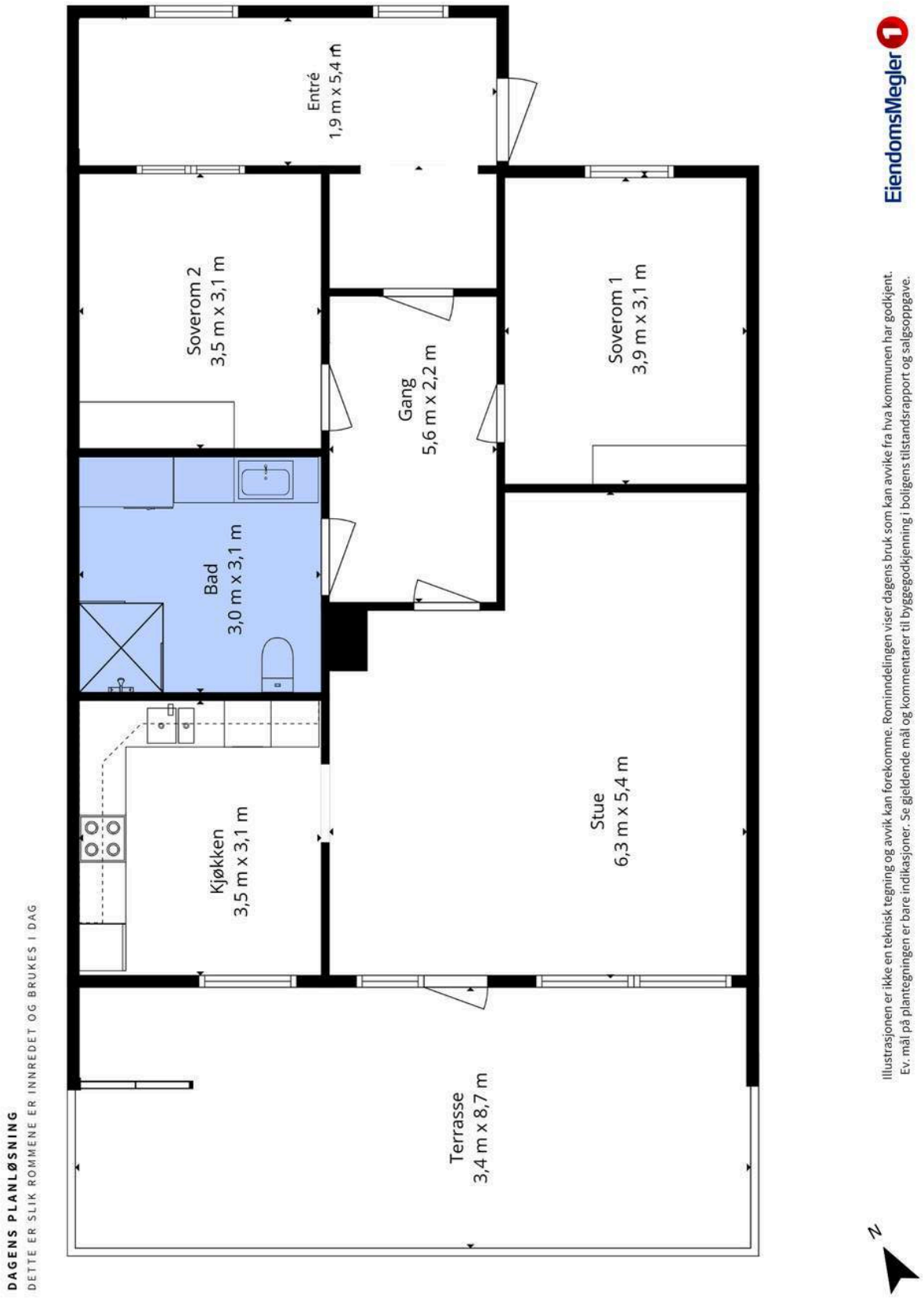
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Andreas Grimstad Salbu
Eiendomsmegler
Telefon: 906 04 048
E-post: andreas.salbu@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HAMREVEGEN 31U

Nabolaget Sandven - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hatlestad nedre Linje 74	**3 min** 0.2 km
Bergen Flesland	**21 min**
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**21 min** 15 km

SKOLER

Kaland skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	**3 min** 2.1 km
Kirkevoll skole (1-10 kl.) 558 elever, 26 klasser	**6 min** 4.6 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	**11 min** 6.5 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	**12 min** 8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	**14 min** 8.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	**8 min** 6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	**11 min** 6.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

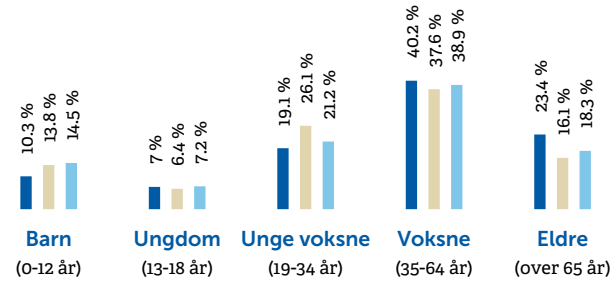
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sandven	933	427
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vallalia barnehage (0-5 år) 63 barn	**17 min** 1.2 km
Klem barnehage (0-5 år) 25 barn	**21 min** 1.9 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år) 99 barn	**4 min** 3.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Valle PostNord	**14 min** 1.1 km
Bunnpris Fana PostNord, søndagsåpent	**7 min** 4.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

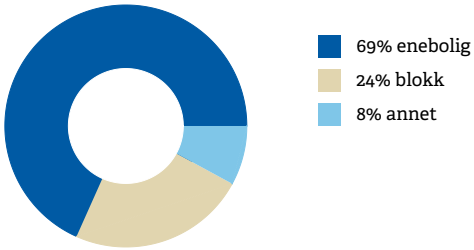
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Vallaheiene "binge" Ballspill	**16 min** 1.1 km
KIL Hallen Aktivitetshall	**21 min** 1.9 km
SATS Nesttun	**9 min**
Spenst Nesttun	**9 min**

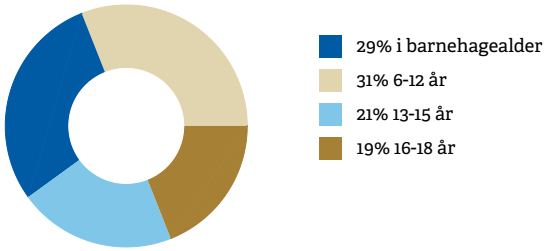
BOLIGMASSE



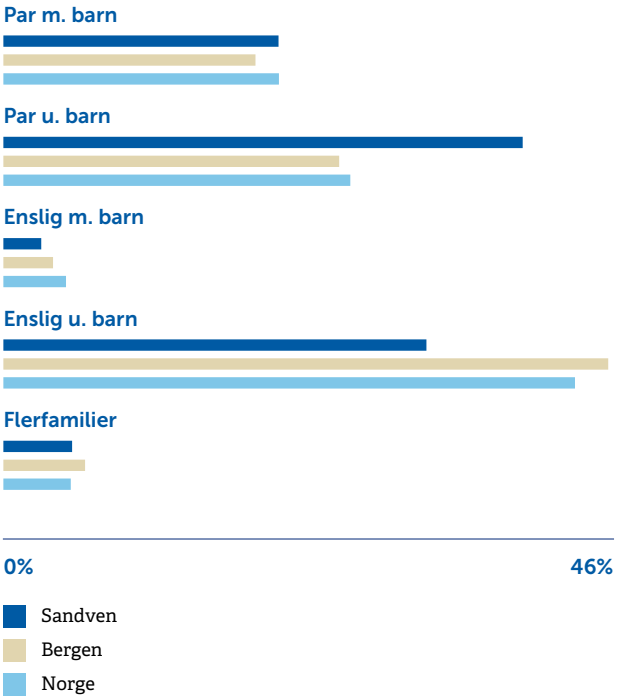
VARER/TJENESTER

AMFI Nesttun	**10 min**
Boots apotek Nesttun	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

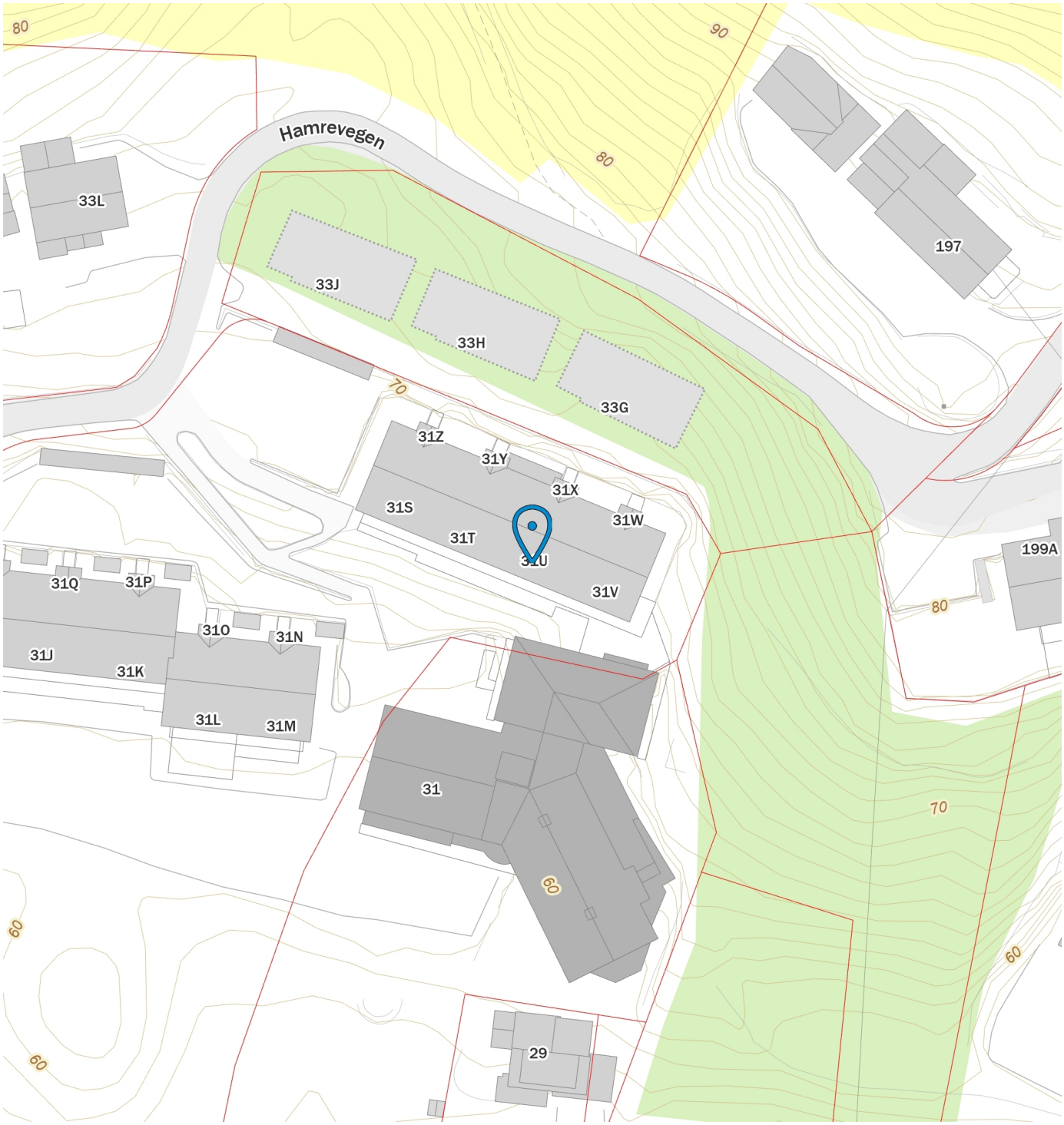


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**42%**	**33%**
Ikke gift	**44%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Størdal, Vibecke
24.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Vibecke Størdal
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2005 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hamrevegen 31U
5229 Kalandseidet

4601-82/199/0/17

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig linolium ligger under. Det ble lagt membran og fliser. Arbeidet ble utført av to bekjente av meg, men jeg husker ikke helt årstallet.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt membran. Litt usikker på hva som ble gjort med sluket. Dette kan takstmann kontrollere.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var en lekkasje i taket i yttergangen ca 2015.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Byggmester Gunnar Vestrheim

   Beskrivelse av arbeidet: Hele tilbygget ble da revet og bygget opp på nytt av byggmester Gunnar Vestrheim.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Terrassen ble litt skjev ifm. utskytning av en nabotomt for mange år siden. x

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Byggmester Nydal
   Beskrivelse av arbeidet: Utbygger på nabotomten

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ifm. lekkasje i taket på tilbygg/yttergang.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Byggmester Vestrheim
   Beskrivelse av arbeidet: Tilbygget ble revet og bygget opp på nytt.

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

Det har vært observert skadedyr i sameiet i 2025. Siste observasjon ble gjort i november 2025. Det gjelder andre leiligheter enn denne.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Anticimex
Beskrivelse av arbeidet: Giftig åte ble lagt ut. Det er ikke gjort observasjoner siden november 2025 etter hva vi har fått opplyst av styret.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Fana Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp jordet stikkontakt på terrasse.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Denne boligen har tilbygg på ca 8,8 kvm utenfor entréen. Takstmanns oppmåling vil være gjeldende ifm. salget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Byggetegninger vil være vedlagt salgsoppgaven. Ev. kontakt megler ved spørsmål.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Var ras i Hatlestad Terrasse i ca 2002. Det skal ha blitt gjort sikringsarbeid like etter dette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er byggeplaner på eiendommen like foran terrassen. Det vil medføre noe byggearbeider, men også iflg. tegninger og kartskisser mottatt i nabovarsel forbedre utsikten fra leiligheten. Det er også annen utbygging i nærområdet som nærmer seg ferdig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sameiet snakker om oppgradering av fasader og div. Ingen ting er vedtatt konkret enda, men det vil komme noen arbeider ila. de neste årene som kan medføre økt innbetaling eller felleskostnader. Megler vil informere om det som finnes av informasjon.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Himo Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Terrassen ble utvidet. Takstmann vil måle opp.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

3-roms leilighet.
Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
BERGEN kommune
gnr. 82, bnr. 199, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1669 **Eiendomsverdi ref nr:** QM1485

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

SKAGE TAKSERING

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

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage

post@skagetaksering.no

471 79 040

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms leilighet.
Terrasse og egen utvendig bod.

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET
Leiligheten har en attraktiv og solrik beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser i Hamrevegen, Fana kun ca. 3 km fra Nesttun sentrum i retning Os. Her bor man i et etablert og populært boligområde med kort vei til både byliv og naturopplevelser. I sameiets vedtekter er det bestemt at eldste hustandsmedlem må være 45 år eller eldre.
Området byr på et bredt spekter av fasiliteter innen gangavstand, som ballbinge, barnehage, skole, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og gode bussforbindelser. Dette gjør hverdagen enkel og praktisk for både småbarnsfamilier, unge og eldre.
For den turglade er det flotte rekreasjonsmuligheter rett i nærheten, med turstier og naturopplevelser blant annet mot Totland, Kalandsvannet og Smøråsfjellet perfekt for både søndagsturer og mer aktive friluftsaktiviteter.
Med bil tar det kun ca. 5 minutter til Nesttun sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av servicetilbud, butikker, kaféer, restauranter og kollektivknutepunkt med Bybanen. Til Bergen sentrum er det ca. 20 minutters kjøring, noe som gjør området ideelt for deg som ønsker en rolig tilværelse med enkel tilgang til byens puls.

TOMT
Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, murer, trapper og noe beplantning.

ADKOMST
Følg Osveien over Vallaheien og ned mot Kalandsvannet. Ta til høyre mot Fana, følg så Hamreveien. Eiendommen ligger på høyreside ved tidligere Hatlestad eldresenter

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering på felles plass

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE
Grunn og fundamenter:
Boligen er fundamentert med ringmur av betong til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Taket er oppbygget med takstoler i trevirke, taket er tekket med betongtak-stein.

Etasjeskillere:
Etasjeksiller med bjelkelag i trevirke

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré 10,2 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, malt gipstak.

Gang 10,5 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, malt gipstak.

Stue 29,9 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, malt gipstak.

Kjøkken 10,5 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, malt gipstak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvask.
Frittstående hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

Soverom 10,7 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, malt gipstak.

Soverom 12,3 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, malt gipstak.

Bad 9,2 kvm
Flis på gulvet. Flis på vegger. Malt gips tak.
Innredning med toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via el-vifte.
.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder lokalisert på badet.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Varmekabler i gulv entrè, soverom, kjøkken og bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet.

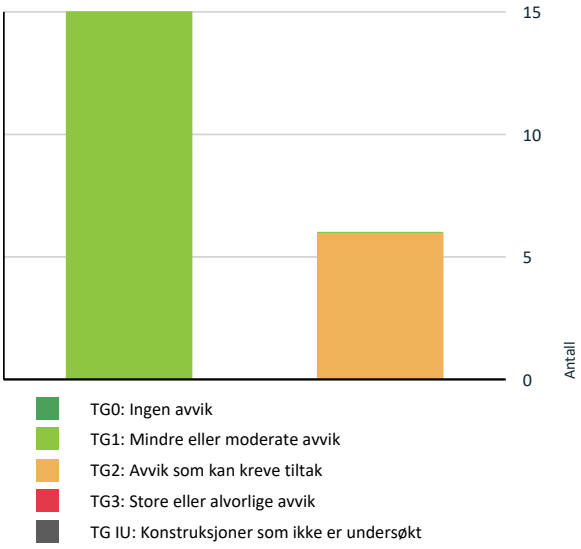
- Det foreligger ikke tegninger

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Det er kun utført punktvis/ stikkprøve kontroll.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
1997

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er med 2-lagsglass i trekarmer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør med malt/lakket dørblad i trevirke.
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasseplattingen er oppbygget i trekonstruksjon, gulvet er med spaltegulv i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Ved utsprengning av nabotomten ble terrassen skjev, kontraksjonen ble sikret, men skjevheten er fortsatt i terrassen.

Utbedring: Rette av/jekke opp terrassen og støtte oppunder terrassen på nytt.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat på gulvene.

Vær oppmerksom på at ved gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malt strie på veggene.
Malt gipstak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Gulv mot grunn med betonggulv.
Etasjeskille mot etasje over med bjelkelag i trevirke.

Radon

Beskrivelse
Boligbygget er ikke utført med radonsperre da det først kom krav til dette i 2010.
Det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe med murt elementpipe.
Det er ikke montert ildsted.

Ved bruk av pipen må det etableres en ildfast plate under feieluken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører med slette dørblad.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Det er opplyses om at det er/har vært skadedyr i en annen leilighet. Anticimex er engasjert for å utbedre forholdet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset i 2010.

Flis på gulvet. Flis på vegger. Malt gips tak.
Innredning med toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via el-vifte.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt gipstak. Flis på vegg.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet,
Synlig membran i sluken.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, dusjhjørne, skapinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på badet med elektrisk vifte.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmålinger fra kjøkkenskap i område som er tilstøtende dusjsone på badet. Det ble ikke registret fukt i konstruksjonen ved befaringen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulvet, malt strie på veggene, malt gipstak.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvask.
Frittstående hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med kobber-rør

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Konsekvens/tiltak

• • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.
Våtrom vurdert under egne kolonner

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 115 ltr fra 1996

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet inneholder automatsikringer.
Enkelte av sikringene er fra byggeår.

Det var foretatt el-kontroll i 2020 av BKK, avvikene som forelå den gangen ble lukket.
Det foreligger en samsvarserklæring fra Fana Elektrikeren AS

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

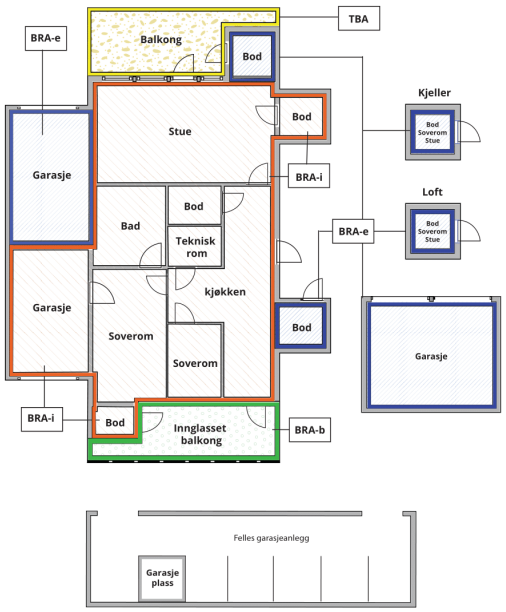
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Arealer

3-roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	100	4		104	30
SUM	**100**	**4**			**30**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, gang 2, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Bod utv	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Terrasse 29,8 kvm
Bod 4,4 kvm

Arealer rom:
Entré 10,2 kvm
Gang 8,5 kvm
Gang 2 kvm
Stue 29,9 kvm
Kjøkken 10,5 kvm
Soverom 12,3 kvm
Soverom 10,7 kvm
Bad 9,2 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Vedlegg: Takstrapport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	82	199		17	5634 m²	eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Hamrevegen 31U

Hjemmelshaver
Størdal Vibecke

Kommentar
Felles tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hamrevegen 31U , 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82 - Bnr 199
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Skaderapport for tilbygg

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026



Hamrevegen 31 T, 5229 Kalandseidet

Oppdragsnavn: 25.658789

Eiendomsbetegnelse: 1 bygning 10 leiligheter

Referansenummer: 23192776

Byggeår: 1996

Bygningsflate: 1 001 m²

Befaringsdag: 26.01.2026

Befaringstype: Vannskade

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring BOB

Kontaktpersoner

Ansvarlig for objektet: HATLESTAD SAMEIE | +4755547400 | kundesenter@bob.no

Forsikringstaker: HATLESTAD SAMEIE | +4755547400 | kundesenter@bob.no

Styret: Astrid Hessen | 93225071

Beboer: Ann-Kristin Nord | 938 33 804

Ansvarlig tekniker: Arnt-Stian Warholm | 47641878 | arnt-stian.warholm@recover.no

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Informasjon fra befaringen

Til stede

Tekniker: Arnt-Stian Warholm

Skjema

Skadeårsak: Vanninntregning gjennom yttertak
Notater: Nr. 31 T: Lekkasjevann kommer fra søyler til inngangspartiet i etasjen over, samt innfesting til balkong i vegg. Når tilbygget ble satt opp, ble søylene bygget inn i veggene, dette har ført til at lekkasjevann har rent nedover søyler, ut vegg og under gulv. Det registreres også fukt i det som originalt har vært yttervegg, før påbygget.

Nr. 31 U: Samme utførelse på løsning med søyler gjennom utvendig tak. Det registreres dog ingen fukt på den opprinnelige yttervegg, men fukt i nåværende yttervegg, himling og gulv.

Hvor har vann kommet inn?: Utett tak
Notater: Det kommer inn vann fra søyler og innfesting til balkong i vegg fra etasjen over. Dette gjelder for begge boenheter, hvor det er satt opp tilbygg.

Alder på bygningsdel der vannet trenger inn: Under 30 år

Kan kondens utelukkes?: Ja

Hovedrom der skaden oppstod: Annet
Notater: Nr.31 T er det bod som tilhører soverom og entré som er berørt.
Nr.31U har en litt annen planløsning. der er tilbygget bare gang/entré, og det er bare nåværende yttervegg, himling og gulv som er berørt.

Byggår: 1996

Oppsto skaden i løpet av husets garanti: Nei
Notater: Nei, hus er fra 1996, tilbygg er fra ca. 2016.

Har kunde reklamert: Ikke aktuelt

Navn på entreprenøren: Ikke kjent

Regress: Nei

Vedlegg: Skaderapport for tilbygg

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Skadeomfang: Nr. 31 T:
Bod:
himling må åpnes ca. 3 m2
Vegger må åpnes ca. 10 m2
Isolasjon må fjernes og tørk må monteres.
Laminatgulv må fjernes 6 m2.
Listverk må demonteres, ca. 10-15 m. (Om det lar seg gjøre).
Tørk må monteres.
Ny isolasjon, dampsperr, gips og gulv.

Entré:
Himling må åpnes, ca. 2 m2.
Vegger må åpnes, ca. 6 m2.
Isolasjon må rives, ca 6 m2.
Laminatgulv må demonteres 4 m2.
Listverk må demonteres 8m.
Tørk må monteres.
Ny isolasjon, dampsperr, gips og gulv.

Nr. 31 U:
Entré:
Himling må åpnes, ca. 6 m2.
Vegger må åpnes, ca. 10 m2.
Isolasjon må rives, ca 6 m2.
Laminatgulv må demonteres 11 m2.
Listverk må demonteres 15 m.
Tørk må monteres.
Ny isolasjon, dampsperr, gips og gulv.

Er partiell reparasjon av parkett mulig?: Nei
Notater: Laminatgulv er gått ut av produksjon.

Hvorfor er det ikke mulig?: Laminatgulv er gått ut av produksjon.

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Reparasjonsbeskrivelse: Nr. 31 T:
Bod:
himling må åpnes ca. 3 m2
Vegger må åpnes ca. 10 m2
Isolasjon må fjernes og tørk må monteres.
Laminatgulv må fjernes 6 m2.
Listverk må demonteres, ca. 10-15 m. (Om det lar seg gjøre).
Tørk må monteres.
Ny isolasjon, dampsperr, gips og gulv.

Entré:
Himling må åpnes, ca. 2 m2.
Vegger må åpnes, ca. 6 m2.
Isolasjon må rives, ca 6 m2.
Laminatgulv må demonteres 4 m2.
Listverk må demonteres 8m.
Tørk må monteres.
Ny isolasjon, dampsperr, gips og gulv.

Nr. 31 U:
Entré:
Himling må åpnes, ca. 6 m2.
Vegger må åpnes, ca. 10 m2.
Isolasjon må rives, ca 6 m2.
Laminatgulv må demonteres 11 m2.
Listverk må demonteres 15 m.
Tørk må monteres.
Ny isolasjon, dampsperr, gips og gulv.

Andre observasjoner: Utvendig rampe av betong ligger veldig nærme kledning på yttervegg, som har ført råteskader på kledning. Det er ikke gjort noe ytterligere undersøkelser på stedet. Men tiltak anbefales.

Forslag til skadeforebyggende tiltak: Arbeidet som er utført bærer preg av lite håndverksmessig utførelse. Gjennomføring i takkonstruksjoner er på generelt grunnlag ikke lurt, og bør tekkes fullstendig med papp eller kles inn med beslag.

Beboelighet: Ja

Avtaler med kunden: Styrt utbedring
Notater: Kunde ønsker styrt utbedring.

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?: Skaden har utviklet seg over tid. Vanskelig å sette en eksakt dato på det, men løsningene som er benyttet utvendig, tilsier at det kan ha oppstått relativt kjapt.

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Fuktprotokoll

Målepunkt: 1 - Vått ()

Målested: Vegg	Materiale: Annet	Metode: Indikasjon	Metode:	Dybde:
Måleverdi:				

Dato	Fuktteknikker	Målerverdi	Fjernavlesning	T (°C)	ABS-fuktighet	Duggpunkt
16.01.2026	Arnt-Stian Warholm	Vått	Nei			

Målepunkt: 2 - Vått ()

Målested: Tak	Materiale: Annet	Metode: Indikasjon	Metode:	Dybde:
Måleverdi:				

Dato	Fuktteknikker	Målerverdi	Fjernavlesning	T (°C)	ABS-fuktighet	Duggpunkt
16.01.2026	Arnt-Stian Warholm	Vått	Nei			

Målepunkt: 3 - Vått ()

Målested: Vegg	Materiale: Betong	Metode: Indikasjon	Metode:	Dybde:
Måleverdi:				

Dato	Fuktteknikker	Målerverdi	Fjernavlesning	T (°C)	ABS-fuktighet	Duggpunkt
16.01.2026	Arnt-Stian Warholm	Vått	Nei			

Adresse
Recover - Bergen - Hordaland
Spelhaugen 16
5147 Fyllingsdalen

Kontaktopplysninger
81555555
hordaland@recover.no

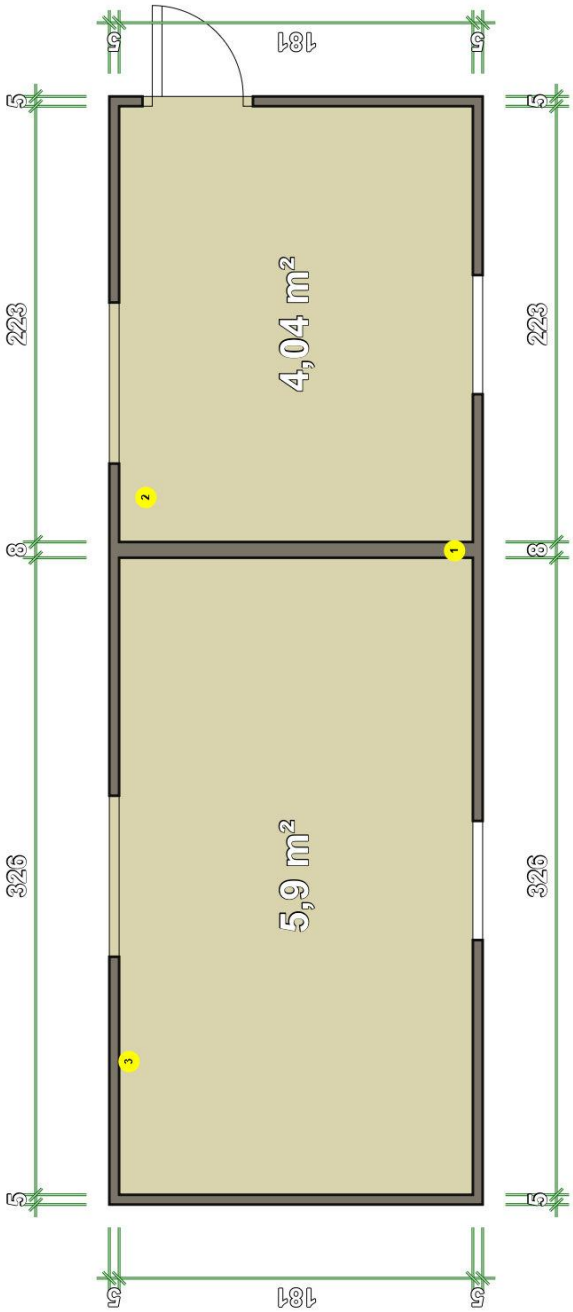
Organisasjonsnummer
995761440

MEPS

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Planskisse



Adresse
Recover - Bergen - Hordaland
Spelhaugen 16
5147 Fyllingsdalen

Kontaktopplysninger
81555555
hordaland@recover.no

Organisasjonsnummer
995761440

MEPS

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Soverom

Lengde: 1,81 m Bredde: 3,26 m Høyde: 2,50 m

Notater: 5,9 m²

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 10,14 m
Overflatebelegg: 5,90 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 5,90 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Vegg

Avdrag: 2,25 m²	
Overflatebelegg: 23,10 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 23,10 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 10,14 m
Overflatebelegg: 5,90 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 5,90 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Gang

Lengde: 1,81 m Bredde: 2,23 m Høyde: 2,50 m

Notater: 4,04 m²

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 8,08 m
Overflatebelegg: 4,04 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 4,04 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Notater: -

Vegg

Avdrag: 3,39 m²

Overflatebelegg: 16,81 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 16,81 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 8,08 m
Overflatebelegg: 4,04 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 4,04 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Adresse
Recover - Bergen - Hordaland
Spelhaugen 16
5147 Fyllingsdalen

Kontaktopplysninger
81555555
hordaland@recover.no

Organisasjonsnummer
995761440

MEPS

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Bilder fra skjemaer

Skadeårsak



Vått i bod.





Fukt i entré



Vått i entré.





Adresse
Recover - Bergen - Hordaland
Spelhaugen 16
5147 Fyllingsdalen

Kontaktopplysninger
81555555
hordaland@recover.no

Organisasjonsnummer
995761440

Vedlegg: Skaderapport for tilbygg

RECOVER

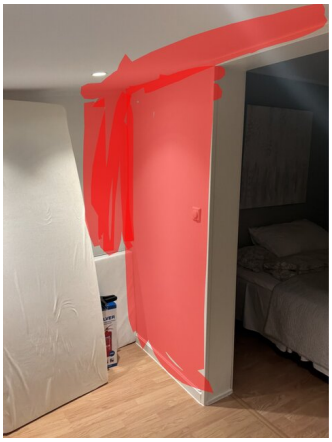
Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026



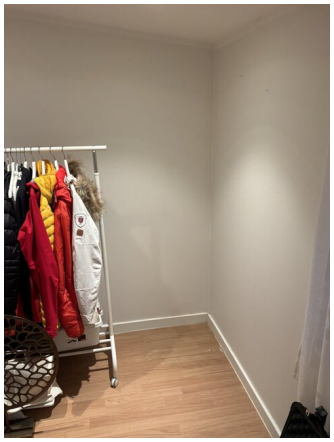
Vått i bod.



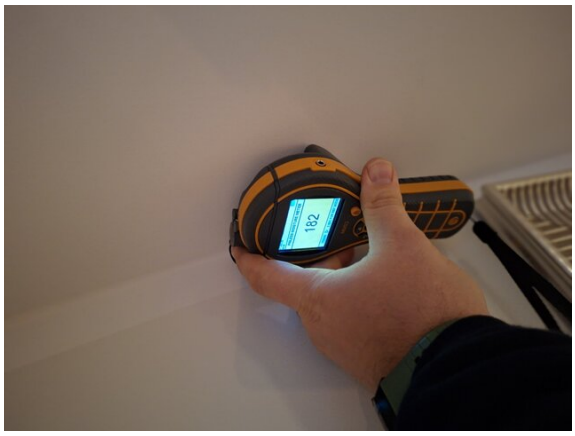
Vått i bod.



Vått i bod.





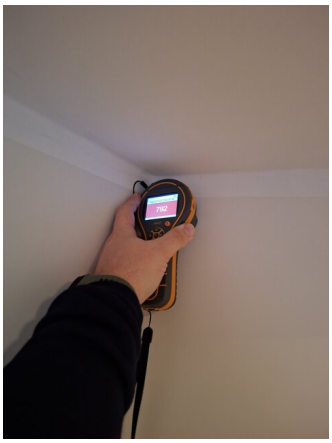


Utslag i himling, entré.

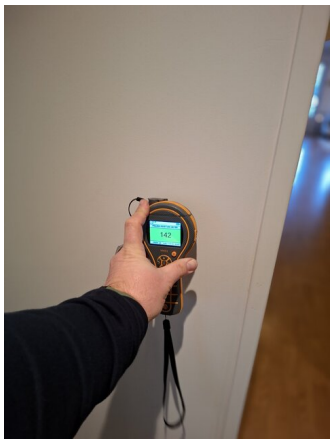
Vedlegg: Skaderapport for tilbygg

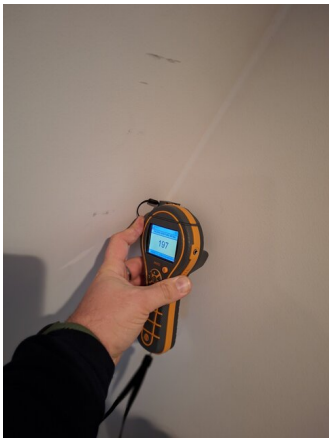
RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

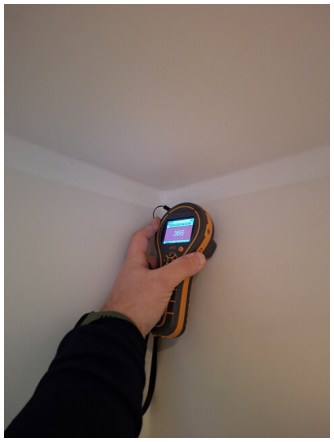


Vegg i entré.

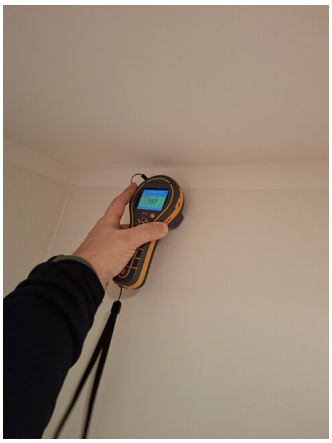




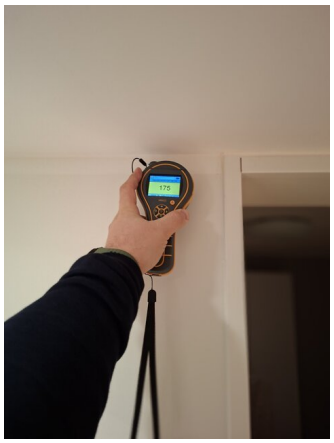
Entré.



Entré.



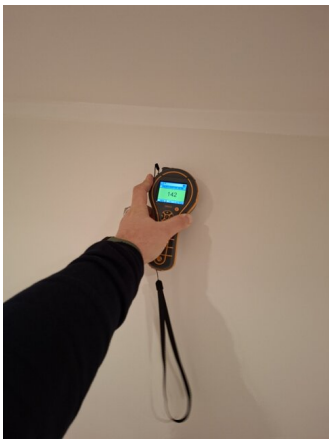
Bod.



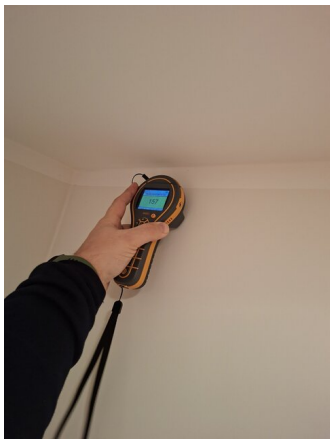
Bod.

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026



Bod.



Hvor har vann kommet inn?



Oversiktsbilde av balkong i 2. Etasje.



Tekking rundt søyler er ikke tett.





Adresse
Recover - Bergen - Hordaland
Spelhaugen 16
5147 Fyllingsdalen

Kontaktopplysninger
81555555
hordaland@recover.no

Organisasjonsnummer
995761440

MEPS

Vedlegg: Skaderapport for tilbygg

RECOVER

Skadedato	Skadenummer	Fullført dato
29.12.2025	25.658789	06.02.2026

Oppsummering

Tidligere eier har fått bygget påbygg. Søyler til balkong/inngangsparti i 2. Etasje går gjennom takstein og inn i innvendig vegger. Vann renner på søyler og inn i vegg.

Adresse
Recover - Bergen - Hordaland
Spelhaugen 16
5147 Fyllingsdalen

Kontaktopplysninger
81555555
hordaland@recover.no

Organisasjonsnummer
995761440

MEPS

Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
10 MAI 1996
Dagboknr. 12289
BERGEN BYFOGDEMBETE

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Bergen	82	199	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
2 1 12 1 8 [redacted]	Olav Hatlestad	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11	B	1	21			31			41			51		
2	B	1	12	B	1	22			32			42			52		
3	B	1	13	B	1	23			33			43			53		
4	B	1	14	B	1	24			34			44			54		
5	B	1	15	B	1	25			35			45			55		
6	B	1	16	B	1	26			36			46			56		
7	B	1	17	B	1	27			37			47			57		
8	B	1	18	B	1	28			38			48			58		
9	B	1	19			29			39			49			59		
10	B	1	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 18 = nevner: 18

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 12289 Tinglyst: 10.05.1996 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

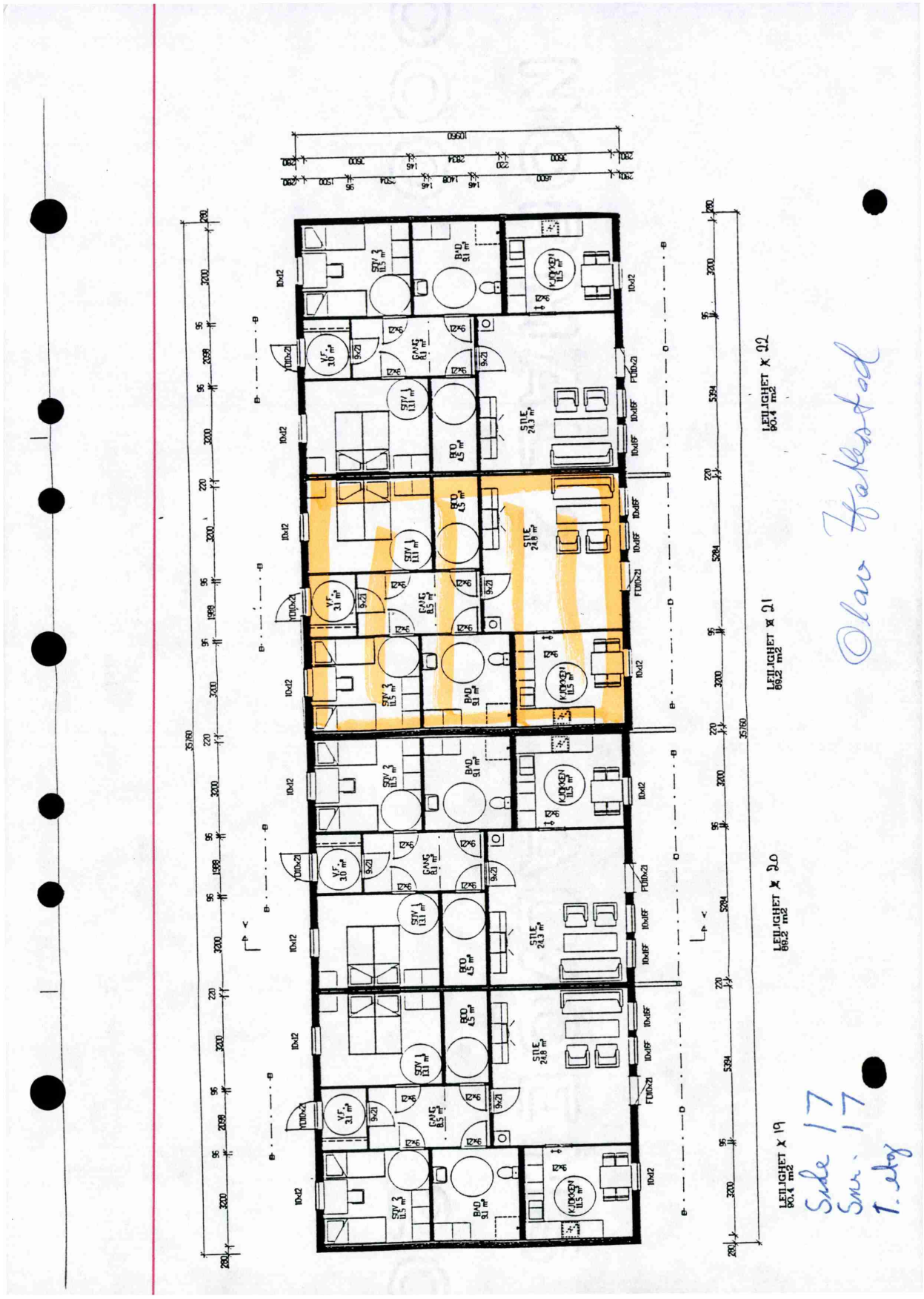
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	Samtykker: LANDRO Bygge Eiendom A/S
	Olav Hatlestad	Gyda Landro

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring



V E D T E K T E R

for

Hatlestad Sameie,
(org. nr.980 162 028)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 16.11.2006, 27.04.2011, 29.04.2014, 22.03.2018, 02.05.2022, 07.09.2022, 20.05.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hatlestad Sameie.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 10.05.1996.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 82, bnr. 199 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2. Formål

Sameiets formål er å tjene som boliger for personer som er fylt 45 år. Dvs. eldste husstandsmedlem skal være minst 45 år.

Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

3. Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

3-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplasser er tilordnet boligseksjonene i henhold til vedlagt parkeringsplan, se siste side.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie er betinget av styrets samtykke.

En reduksjon i lagets totale antall parkeringsplasser i henhold til lagets parkeringsvedlegg skal fremlegges for årsmøte.

Hver seksjon disponerer én dedikert parkeringsplass anvist av styret. Øvrige parkeringsplasser er gjesteparkeringsplasser for korttidsbruk av besøkende.

Styret kan gi tillatelse til fast eller regelmessig bruk av gjesteparkering for seksjonens bil nummer 2, forutsatt at minst 5 gjesteparkeringsplasser til enhver tid er tilgjengelig.

Tillatelse til bruk av gjesteparkering for bil nummer 2 medfører avgift fastsatt av årsmøtet.

Styret administrerer ordningen via lagets forretningsfører.

4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1. Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Altanutvidelse i andre etasje tillates utvidet med 60 cm. på den del av fasade som dekker over balkongdør og kjøkkenvindu.
Balkongareal som dekker den del av fasaden som er over stuevinduer nede trekkes inn for å tilfredstille lyskrav. Som del av omforent løsning mellom seksjoneiere nede og oppe, vil mål på terrasser nede kunne være inntil 340 cm.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Vedrørende markiser så har styret ønske om å oppnå et mer helhetlig fasadeinntrykk gjennom gråtonet fargevalg på markisestoff.

Ved montering varmepumper så skjer plassering på fasade etter anvisning fra styret.

Det tillates ikke gjort installasjoner i noen bærende konstruksjoner uten forhåndssøknad til og samtykke fra styret.

4-2. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3. Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger bade til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

4. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5. Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for a utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.

6. Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

5-2. Sameiets vedlikeholdsplikt

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5. Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for a fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

2. Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. a-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal besta av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

1. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett ar. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

2. Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2. Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

1. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2. Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall

kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

a. behandle styrets rapport.
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer
d. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver a være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

1. I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

2. Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på årsmøtet

1. Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhand fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(1) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(2) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som

går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter a holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

10 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10-2 Mindretallsvern

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

11 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.junli 2017 nr. 65.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Hatlestad Sameie

Dato: Onsdag 20. mai 2026 kl: 18.00

Sted: Kaland idrettshall.
Adresse: Osvegen 335. 5229 Kalandseidet.

Vedlagt følger dagsorden for årsmøte i Hatlestad sameie 2026

Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 11.05.2026

Astrid Dyngeland Hessen
styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltager på årsmøte i Hatlestad Sameie, 20.05.2026

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret for 2025

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre

7. Saker til behandling

Sak 1. Ønske om utvidelse av altaner i øvre etasje.
Forslag fra Olav M. Johansen. Seksjon 31 Z

Sak 2. Innføring av gebyr for seksjonseieres bruk av gjesteparkering til ekstra bil (bil nr. 2)

Forslag fra styret

RAPPORT FRA STYRET I HATLESTAD SAMEIE 2025

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Hatlestad Sameie. Org.nr. 980 162 028

Sameiet består av 18 eierseksjoner på eiendommen gnr. 82, bnr. 199 i Bergen kommune

Sameiet står i felleskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Astrid D Hessen	(31 O)
Nestleder:	Svein Arne Storesund	(31 P)
Styremedlem:	Venke Samuelsen	(31 R)
Varamedlem:	Adelina Acero	(31 V)

2.2 Møtevirksomhet

Styret har i styreperioden per 20.05.26 avholdt 8 styremøter, hvor det har vært behandlet til sammen 45 protokollførte saker. Styret har gjennom året tilrettelagt for mer effektiv drift ved å digitalisere styremøtene via styreportalen via forretningsfører BOB. Dette bidrar til økt effektivitet.

Varamedlem har vært innkalt/invitert til styrets møter.

Styreleder har hatt løpende kontakt med forretningsfører og BOB BBL om den daglige drift av laget.
Deltagere av styret har deltatt på kurs i regi BOB, blant annet med tematikk forsikringsskader, drift/vedlikehold og rehabilitering av bygningsmasse.

Styret har hatt god hjelp av forrige styreleder Jan-Frode Hessen, som har fungert som innleid konsulent i forhold til byggesaker på naboeiendommer og i forhold til sak gjeldende oppståtte lekkasjer i tilbygg i øvre rekke, seksjon 31 T og 31 U.

2.3 Noen av sakene som har vært behandlet i siste periode

- Etablering av blomstereng på fellesområdet foran nedre rekke i tråd med gitt tilskudd fra BOB.

- Overvannstiltak på eiendommen. Det er etablert fordrøyningskum for overvann.
- Stedvis reparasjon av asfalt på eiendommen
- Opprydning av grøntanlegget foran nedre rekke foran seksjon 31 L og 31 M
- Sluttføring av avtale med BD Eiendomsutvikling Drift AS og tilknytning på Hatlestad sameies infrastruktur på VA.
- Reparasjon av vann lekkasje i luftekanal/takhette i seksjon 31 P
- Vannlekkasje i tak på tilbygg i øvre rekke, tilhørende seksjonene 31 T og 31 U.
- Tett oppfølging av Lyse entreprenør for vintervedlikehold
- Innkjøp av ekstra strøkasse og oppfylling av disse før vintersesong
- Ferdigstilt lysstolpe og lys på gavlvegg nedre rekke
- Gjennomført utarbeidelse av vedlikeholdsplan for Hatlestad sameie.
- Oppfølging av byggesak BD eiendomsutvikling
- Oppfølging av byggesak Habo Eiendom Bergen
- Noe oppfølging av byggherre for Vy Eiendom AS
- Digitalisert dugnadsregistreing i BOB-appen via «småjobb»
- Innhentet priser på installasjon av ladeplasser for elbil
- Gjennomført ekstraordinært årsmøte november 2025 i forbindelse med avtale mellom Hatlestad sameie, gbnr 82/199 og Habo Eiendom Bergen AS, gbnr 82/9 vedrørende regulering av snuhammer mellom disse eiendommene og kompensasjon til Hatlestad sameie, samt sak om etablering av felles ladestasjoner i vårt sameie.
- Reparasjon av toppbord på rekkverk på terrasse tilhørende seksjon 31 W i øvre rekke grunnet sviktende stabilitet.
- Oppsetting av rekkverk etter utbedring av råteskade på terrassedekke tilhørende rekkverk på seksjon 31 V.
- Skiftet balkongdør på seksjon 31 Z.

2.4 Noen av sakene som er under arbeid og planlegging for neste periode

- Planlegge framtidige hentesteder for sameiets avfallsbeholdere, 72 stk. per dags dato.
- Beskjære busker generelt i laget og oppgradere beplantning på grøntområdet foran enheten S, T, U og V og langs vei opp til øvre rekke

- Sluttføre oppsetting av informasjonsskilt på øvre rekke ved planlagt oppgradert gangvei

- Utarbeide plan for vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak etter utarbeidet vedlikeholdsplan med tilstandsrapport.

- Foreta kostnadskalkyler på finansierings av påkrevde rehabiliteringstiltak.
- Vannlekkasje i tak på tilbygg i øvre rekke, tilhørende seksjonene 31 T og 31 U.

- Innhenting og gjennomgang av oppdaterte priser på etablering av ladeinfrastruktur for ladbare kjøretøy i Hatlestad sameie.

- Utarbeide vedtektsbestemmelser i forhold til seksjonseieres bruk av lagets fellesområder og seksjonseieres vedlikeholdsplikt.

- Oppfølging av Hatlestad sameies skadedyrsavtale for bekjemping av skadedyr.

- Utarbeide vedtektsbestemmelser i forhold til seksjonseieres vedlikeholdsansvar tilknyttet hver seksjon.

- Utarbeide vedtektsbestemmelser i forhold til beplantning på lagets fellesområder.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for Hatlestad Sameie er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer har vært fullverdiforsikret ved bygningskasko gjennom selskapet IF.
NB! Andelseiere plikter å tegne egen innboforsikring.

Bruk av sameiets bygningsforsikring kan kun iverksettes av styret. Ved skade plikter seksjonseiere straks å melde fra til styre ved styreleder.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet for Hatlestad sameie ble pr. 31.desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på kr. 515 090,-

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

- Dugnadsinnbetalinger konto 3815: Kr 10 800 ikke hensyntatt i budsjettet.
- Andre inntekter: konto 3883 kr 10 000 tilskudd fra BOB Livet mellom husene fra 2023. Konto 3885 kr 250 000 kompensasjon fra BD Eiendomsutvikling Drift AS for rettigheter i

forbindelse med tilknytning til ledningsanlegg. Konto 3885: Tilskudd fra Enova kr 61 435 (søknad og kostnader i 2024).
- Lønnskostnadene og dugnad må sees i sammenheng.
- Renteinntekter på innestående i DNB kr 47 357. Rente p.t. 3,75%.

3.3.2 Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr.515 090,-
Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr.1 464 508,- Dette tilsvarer for øvrig sameiets egenkapital.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Sameiet har i inneværende styreperiode arrangert fire felles dugnadsdager. Det planlegges for fortsatt dugnadsaktivitet og vedlikeholdsarbeid i neste styreperiode.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Det har foregående år ikke vært skader på personer eller sykdom som har direkte sammenheng med lagets drift.

8. Likestilling

Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende.

9. HMS (Helse-, Miljø og Sikkerhet)

Sameiet er pålagt å gjennomføre Helse, Miljø og Sikkerhetsarbeid gjennom «*Forskrift om systematisk helse, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter»*

Styret oppfyller kravene i Internkontrollforskriften per i dag.

10. Forurensning av det ytre miljø

Hatlestad sameie forurenser ikke mer enn normalt for et sameie. Avfallshåndtering er forsvarlig og følger BIR sine pålegg og rutiner for innhenting av fraksjonene restavfall, papp/papir, glass/metall, plast og matavfall.

Årsoppgjørsrapport

Hatlestad Sameie

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Hatlestad Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	806 544	734 580	795 740	891 140
Andre inntekter	3	321 435	0	0	0
Sum inntekter		**1 127 979**	**734 580**	**795 740**	**891 140**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	13 100	21 820	16 500	38 100
Dugnad	4	2 600	0	0	0
Styrehonorar	4, 5	50 000	50 000	50 000	50 000
Andre honorarer		0	1 000	1 000	0
Arbeidsgiveravgift	4	8 897	10 268	11 100	12 250
Felles strøm og varme		10 106	10 309	16 000	13 000
Andre driftskostnader	6	182 122	149 089	194 380	211 680
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 408	25 837	11 000	20 000
Vedlikehold	8	216 724	49 848	200 000	470 000
Forretningsførsel		37 825	34 633	36 900	38 700
Revisjonshonorar		9 125	8 750	8 700	9 400
Andre konsulenthonorarer		14 155	107 325	5 000	5 000
Kontingent		2 200	2 130	2 200	2 300
Forsikring		93 946	84 949	94 000	100 000
Sum driftskostnader		**660 207**	**555 957**	**646 780**	**970 430**
Driftsresultat		**467 772**	**178 623**	**148 960**	**-79 290**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		47 357	37 381	0	0
Andre renteinntekter		46	0	0	0
Sum finansinntekter		**47 403**	**37 381**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		85	4	0	0
Sum finanskostnader		**85**	**4**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**47 318**	**37 378**	**0**	**0**
Resultat		**515 090**	**216 000**	**148 960**	**-79 290**
Til/fra annen EK		515 090	216 000	0	0
Sum disponeringer		515 090	216 000	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hatlestad Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 385	32 462
Forskuddsbetalte kostnader		136 214	97 304
Andre fordringer		12 252	14 736
Sum fordringer		**175 851**	**144 502**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 480 815	1 067 400
Skattetrekk		4 425	6 732
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 485 240**	**1 074 132**
Sum omløpsmidler		**1 661 091**	**1 218 633**
SUM EIENDELER		**1 661 091**	**1 218 633**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hatlestad Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 464 508	949 418
Sum opptjent egenkapital		**1 464 508**	**949 418**
SUM EGENKAPITAL		**1 464 508**	**949 418**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	14 736
Leverandørgjeld		131 669	184 278
Skyldige off. myndigheter		13 322	16 859
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		50 000	52 020
Annen kortsiktig gjeld		1 593	1 323
Sum kortsiktig gjeld		**196 583**	**269 216**
SUM GJELD		**196 583**	**269 216**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 661 091**	**1 218 633**

Bergen,
Styret for Hatlestad Sameie

Astrid Dyngeland Hessen	Venke Samuelsen	Svein-Arne Storesund
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	677 160	615 600	677 160	741 960
3815	Dugnadsinnbetalinger	10 800	0	0	21 600
3816	TV og internett	118 584	118 980	118 580	127 580
Sum felleskostnader		**806 544**	**734 580**	**795 740**	**891 140**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3883	Tilskudd fra BOB	10 000	0	0	0
3885	Andre inntekter	311 435	0	0	0
Sum andre inntekter		**321 435**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter inneholder tilskudd fra Enova og inntekt for rettighet ifbm tilknytning til sameiets ledningsanlegg.

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum styrehonorar		**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300	Møtekostnader	2 000	1 000	3 000	3 000
6326	Snømåking og salting	32 103	21 431	38 200	45 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	499	0	0
6362	Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	120	0	13 000	13 000
6375	TV og internett	118 584	118 876	118 580	127 580
6390	Andre driftskostnader	3 213	0	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	8 333	0	13 500	8 000
6400	Leie maskiner og utstyr	1 604	2 686	0	2 000
6800	Kontorkostnader	0	0	500	500
6845	Kopiering	1 526	741	1 000	2 000
6860	Kursutgifter	7 700	1 000	0	0
7000	Drivstoff	318	0	600	600
7740	Øreavrunding	1	0	0	0
7779	Andre gebyr	938	1 200	0	1 000
7782	Kostnader bomiljø	5 682	1 656	1 000	4 000
Sum driftskostnader		**182 122**	**149 089**	**194 380**	**211 680**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	1 708	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	11 201	0	0
6510	Verktøy og redskap	3 558	9 570	3 000	3 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	8 927	0	0	5 000
6545	Inventar	0	0	0	4 000
6553	Abonnement og lisenser	6 923	3 358	8 000	8 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**19 408**	**25 837**	**11 000**	**20 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	38 894	1 006	105 000	105 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	6 448	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	21 367	30 746	10 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	140 914	6 247	20 000	230 000
6614	Vedlikehold maling	15 549	5 401	35 000	35 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	30 000	80 000
Sum vedlikehold		**216 724**	**49 848**	**200 000**	**470 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**949 418**	**733 417**
Periodens resultat	515 090	216 000
Endring i disponible midler	**515 090**	**216 000**
Disponible midler 31.12.	**1 464 508**	**949 418**

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

0709 Årsregnska...

Name	Date	Name	Date
Storesund, Svein Arne	2026-04-28	Hessen, Astrid O Dyngeland	2026-04-28

Identification

Storesund, Svein Arne

Identification

Hessen, Astrid O Dyngeland

Name	Date
Samuelsen, Venke	2026-04-28

Identification

Samuelsen, Venke

Signicat

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Hatlestad Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hatlestad Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: QJGI2-ZA2IU-C9V4J-2WZO9-XFKM8-K5JOV

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QJGI2-ZA2IU-C9V4J-2WZO9-XFKM8-K5JOV

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-29 13:24:53 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QJGI2-ZA2IU-C9V4J-2WZO9-XFKM8-K5JOV

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN I HATLESTAD SAMEIE 2026

På årsmøte avholdt 14 mai 2025 ble det oppnevnt en valgkomite bestående av Birgit Ness (31) og Tone Totland (31 p)

Valgkomiteen har følgende innstilling til styret for neste styreperiode 2026-2028

Astrid Dyngeland Hessen 31 O Styreleder 2025- 2027 (ikke på valg)

Svein-Arne Storesund 31 p Styremedlem 2026- 2028

Venke Samuelsen 31 R Styremedlem 2026- 2027 (Ikke på valg)

Adelina Maria Acero 31 V Varamedlem 2026-2027 (Vara velges for ett år)

Forslag til valgkomite

1.	Tone Totland	1 år	2026-2027
2.	Olav Martin Johansen	1 år	2026-2027

Styrets godtgjørelse

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på kr.50000,-
Herav fastsettes styreleders honorar til kr.30000,-

Kontorrekvisita

Styrets leder har i den daglige driften av laget brukt av eget kontorrekvisita, og følgelig ikke belastet laget for dette.

Valgkomiteen foreslår utgiftsdekning på kr.1500,-

Med hilsen

Valgkomiteen Hatlestad sameie Birgit Ness og Tone Totland

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak til behandling på årsmøte i Hatlestad sameie 2026

Ønske om utvidelse av terrasser i 2. etasje.

De aller fleste terrassene tilknyttet seksjonene i nederste etasje er betydelig utvidet i forhold til opprinnelig bygg. Hatlestad sameie består av 18 ideelle andeler fra byggeår og seksjonering, noe som innebærer at alle 18 seksjoner i utgangspunktet skal ha like rettigheter.

Når alle seksjoner i nederste etasje har utvidet sine terrasser fra opprinnelig bygget, noen mer enn andre, gir dette betydelig økte bruksmuligheter for disse seksjonene. Dette oppfatter jeg som en urimelig forskjellsbehandling, særlig sett i lys av at alle seksjoner i sameiet har lik belastning per i dag når det gjelder månedlige felleskostnader.

For å utjevne denne forskjellen knyttet til terrasser, fremmes det derfor med dette forslag om at terrasser i øvre etasje også skal kunne utvides, da med inntil **70 cm utover dagens nivå**. En slik utvidelse foreslås gjennomført i forbindelse med rehabilitering av fasader, eller annet arbeid hvor terrassene i øvre etasje uansett må demonteres.

Retten til utvidelse av terrasser i øvre etasje foreslås innarbeidet i **sameiets vedtekter**.

5. mars 2026

Olav M. Johansen

31Z

Sak 7.1 Forslag om balkongutvidelse 2. etasje.

Styrets kommentarer til saken balkongutvidelse.

Faktaopplysninger

- Hatlestad sameie er et ideelt sameie bestående av 18 like andeler.
- Balkonger i øvre seksjoner har en eksisterende dybde på 167 cm og har vært uendret siden byggeår i 1996.
- Balkonger i nedre seksjoner hadde ved byggeår en opprinnelig maksimal dybde på 200 cm, men er alle utvidet senere utover sameiets fellesareal.
- Balkonger i nedre seksjoner har i dag dybder som varierer fra ca. 280 cm til 340 cm.
- Balkongene i øvre seksjoner har en tekkingsløsning som vurderes som uforsvarlig med tanke på langsiktig beskyttelse av bærende konstruksjoner. Det er registrert svekkelser som gjør rehabilitering nødvendig på kort sikt.

Sak om utvidelse av altaner i 2. etg har vært opp til behandling ved flere tidligere årsmøter, sist gang fremmet ved forslag fra seksjon 31 S.

Styrets vurdering av dagens situasjon.

Styret konstaterer at dagens situasjon innebærer en usaklig forskjellsbehandling mellom seksjonene når det gjelder bruksareal.

Styret ser derfor ingen saklig grunn til å nekte en moderat balkongutvidelse i øvre seksjoner, samtidig som balkonger i nedre seksjoner bringes inn i et tydelig og forutsigbart rammeverk.

Hatlestad sameie ble etablert uten forutsetning om varige forskjeller i bruksareal eller bruksverdi mellom seksjonene.

Styret viser til et grunnleggende prinsipp i eierseksjonsloven: Seksjoner med like andeler skal ha like rettigheter og like rammer for bruk.

Over tid har det utviklet seg en praksis som avviker fra dette prinsippet. Balkonger i nedre seksjoner er gradvis blitt utvidet utover sameiets fellesareal, mens balkonger i øvre seksjoner har forblitt uendret siden byggeåret. Dette har medført en betydelig og ikke saklig begrunnet forskjell i tilgjengelig uteareal mellom seksjonene.

Styret legger til grunn at denne forskjellsbehandlingen ikke kan videreføres. Seksjonseiere i 2. etasje har etter likhetsprinsippet krav på tilsvarende rammer for bruk av balkong som seksjonene i 1. etasje.

En utvidelse i øvre balkonger på inntil 60 cm vil gi en samlet balkongdybde på ca. 227 cm. En slik utvidelse vil være innenfor gjeldende krav til lysforhold til seksjonene under. Balkonger i nedre seksjoner foreslås samtidig regulert til en maksimal dybde på 340 cm.

Det er erkjent at det teknisk sett er enklere å foreta utvidelser av terrasser på bakkenivå enn av balkonger i 2. etasje. Dette kan imidlertid ikke tillegges vekt som et ekskluderende moment for seksjonene i øvre etasje.

Forslaget om utvidelse på 60 cm. innebærer ikke full utjevning mellom seksjoner oppe og nede, men vil være et moderat og balansert tiltak som reduserer en forskjell som har utviklet seg over tid.

Forslag til løsning.
Styret vurderer at en moderat utvidelse av balkongene i øvre seksjoner, kombinert med en regulering av maksimal dybde for balkonger i nedre seksjoner, vil gi en balansert og praktisk håndterbar løsning.

Etter styrets vurdering vil en utvidelse på om lag 60 cm i 2. etasje gi en balkong som er funksjonell og møblerbar etter dagens standard, samtidig som seksjonene i nedre etasje kan beholde en maksimal dybde på inntil 340 cm fra fasadevegg.

En utvidelse i øvre seksjoner på inntil 60 cm vil gi en samlet balkongdybde på ca. 227 cm. Dette er innenfor gjeldende krav til lysforhold for seksjonene under.

Balkonger i nedre seksjoner foreslås regulert til en maksimal dybde på 340 cm.

Styret anbefaler at balkongutvidelser foretas samtidig med rehabilitering av frontfasade og gavler på bygningsmassen. Å gjennomføre dette som ett samlet prosjekt bidrar til å sikre teknisk god kvalitet, ensartet utførelse og effektiv ressursbruk. Nye balkonger vil da få en helintegrert tekking som føres helt ut i balkongens dybde, samtidig som også undersiden av nye balkonger kles inn for å redusere lydgjennomgang mellom etasjene.

Kostnadsfordeling.
Styret vurderer følgende modell som rettferdig og i tråd med prinsippet om at hver seksjonseier dekker kostnader knyttet til tiltak som ligger utenfor opprinnelig bygningsmasse.

1. Rehabilitering av balkonger i sin opprinnelige størrelse dekkes av sameiet som del av et samlet rehabiliteringsprosjekt.
2. Kostnader knyttet til utvidelsesdelen av balkonger i øvre seksjoner dekkes av seksjonseier i øvre etasje.

3. Kostnader knyttet til rehabilitering av den delen av terrasser i nedre seksjoner som er bygget utover opprinnelig dybde på 200 cm, dekkes av seksjonseier i nedre etasje.

Dersom forslaget om regulert utvidelse ikke vedtas, mener styret at hensynet til likebehandling tilsier at årsmøtet må ta stilling til om balkonger i nedre seksjoner skal tilbakeføres til opprinnelig godkjent dybde på 200 cm.

Styrets innstilling.

1. Seksjoner i øvre etasjer gis rett til å utvide eksisterende balkong med inntil 60 cm. Dette som et ujevnende tiltak mellom seksjoner oppe og nede.
2. Utvidelsen gjennomføres i forbindelse med rehabilitering av byggets frontfasade og samtidig rehabilitering av balkonger og balkongdekker i nedre seksjoner.
3. Balkonger i øvre seksjoner rehabiliteres med ny teknisk løsning og tekking som sikrer forsvarlig beskyttelse av bærende konstruksjoner.
4. Kostnader knyttet til rehabilitering av opprinnelig balkong i øvre og nedre etasje bæres av sameiet. Kostnader knyttet til utvidelsesdelen bæres av den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtektstilføyelse

Seksjoner i øvre etasjer kan utvide eksisterende balkong med inntil 60 cm. Balkonger i nedre seksjoner kan ha en maksimal dybde på 340 cm.

Sak 7.2 Styret foreslår regulering av bruk av gjesteparkeringsplasser.

Bakgrunn
Sameiets vedtekter fastslår at hver av de 18 seksjonene har én dedikert parkeringsplass, anvist av styret. Øvrige parkeringsplasser er gjesteparkeringsplasser og inngår i sameiets fellesareal.

Styret registrerer at flere seksjonseiere med to biler benytter gjesteparkeringen som fast eller regelmessig parkeringsplass for bil nummer to. Dette medfører tidvis at gjesteplasser er opptatt, slik at besøkende ikke finner tilgjengelig parkering.

Styrets redegjørelse

Gjesteparkeringsplassene er etablert for gjester. Fast bruk av disse til seksjonseiernes bil nummer to er i utgangspunktet ikke i samsvar med formålet. Styret mener likevel at slik bruk kan tillates når kapasiteten tilsier det, og uten at gjesteparkeringen mister sin funksjon.

Vedtektene gir hver seksjon rett til én parkeringsplass, og det følger ingen rett til å parkere bil nummer to eller tre i sameiet. Når enkelte seksjonseiere i praksis benytter mer av parkeringsarealet enn det som følger seksjonen, vurderer styret det som rimelig at dette kompenseres gjennom en moderat avgift. Dette er særlig relevant når enkelte seksjoner ikke benytter parkeringsplassene i det hele tatt.

Styret foreslår derfor å regulere slik bruk gjennom en symbolsk avgift og en tydelig ordning.

Ordningens hovedpunkter

- Avgift kr 100 per måned per ekstra bil ved fast eller regelmessig bruk av gjesteparkering.
- Inntektene tilfaller sameiets driftskonto.
- Innkreving skjer sammen med øvrige felleskostnader og administreres av BOB
- Ordningen administreres og kontrolleres av styret blant annet ved registrering av kjøretøy.
- Gjester parkerer fortsatt gratis innenfor gjeldende tidsbegrensninger
- Det skal til enhver tid være minst 5 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig for besøkende.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å innføre en ordning hvor seksjonseiere som benytter sameiets gjesteparkeringsplasser til fast eller regelmessig parkering av bil nummer to, ilegges en avgift på kr 100 per måned per bil, forutsatt at dette til enhver tid er forsvarlig ut fra tilgjengelige gjesteparkeringsplasser.

Innkreving skjer over felleskostnadene og administreres av BOB, med regulering to ganger per år til fastsatte tidspunkt.

Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, registrering og kontroll. Ordningen trer i kraft fra 01.07.26.

Forslag til vedtektstilføyelse.

Parkering i Hatlestad sameie

1. Hver seksjon disponerer én dedikert parkeringsplass anvist av styret.
2. Øvrige parkeringsplasser er gjesteparkeringsplasser og er forbeholdt korttidsparkering for besøkende.
3. Fast eller regelmessig bruk av gjesteparkeringsplass til seksjonens bil nummer to kan tillates av styret når kapasiteten tilsier det.
4. Tillatelse til ekstra parkering kan kun gis dersom det til enhver tid er minst 5 stk. gjesteparkeringsplasser tilgjengelig for besøkende.
5. Seksjonseiere som benytter gjesteparkeringsplass til fast eller regelmessig parkering av bil nummer to, ilegges en avgift fastsatt av lagets årsmøte.
6. Styret administrerer ordningen, herunder registrering, kontroll og praktisk gjennomføring via BOB BBL

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HATLESTAD SAMEIE 2026

Sted: Kaland Idrettshall. Osvegen 335. 5229 Kalandseidet

Dato: Onsdag 20. mai 2026

Møtet ble åpnet av: Styreleder Astrid Dyngeland Hessen

Til stede fra styret: Astrid Dyngeland Hessen
Svein Arne Storesund
Adelina Acero

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	12
+ Antall fullmakter:	5
= Antall stemmeberettigede:	17

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Astrid Dyngeland Hessen

Vedtak: Godkjent

AOH AKN BN

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Valg av referent/protokollfører
(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Svein-Arne Storesund

Vedtak: Godkjent

d) Valg av protokollunderskriver(e)
(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Ann Kristin Nord
Birgit Ness

Møteleder: Astrid Dyngeland Hessen

Vedtak: Godkjent

e) Valg av tellekorps
(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Adelina Acero
Ann Kristin Nord

Vedtak: Godkjent

f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret 2025

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

ADH ~~AKN~~ BN

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Innstilling fra Valgkomiteen på kr. 50000,- totalt i honorar.
Herav styreleder kr.30000,-

Alminnelig flertall

Vedtak: Godkjent enstemmig

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(*Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte*)

Styrets leder har i den daglige driften av laget brukt av eget kontorrekvisita, og følgelig ikke belastet laget for dette

Valgkomiteen foreslår utgiftsdekning på kr.1500,- for dette.

Alminnelig flertall.

Avstemming: For:17 Mot: 0

Vedtak: Godkjent enstemmig

ADH AKN BN

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6. Valg av styre

*(Styret må påse at antall valgte **styremedlemmer** er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets **medlemmer** som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. **Styremedlemmer** velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen **hvem som** stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)*

Forslag til kandidater:
Valgkomiteen har følgende **innstilling** til styret for neste styreperiode 2026-2028

Astrid Dyngeland Hessen	**(31 O)**	Styreleder	Ikke på valg	1 år igjen
Svein-Arne Storesund	**(31 P)**	Styremedlem	På valg	2 år
Venke Samuelsen	**(31 R)**	Styremedlem	Ikke på valg	1 år igjen
Adelina Maria Acero	**(31 V)**	Varamedlem	På valg	1 år

Benkeforslag: Ingen

Avstemming: For:17 **Mot**: 0

Valgkomité: Tone **Totland** (31 P)
Olav **Johansen** (31 Z)

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

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)		**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	2 år	Astrid Dyngeland Hessen	2025-2027
Styremedlem	2 år	Svein-Arne Storesund	2026-2028
Styremedlem	2 år	Venke Samuelsen	2025-2027
Varamedlem	1 år	Adelina Maria Acero	2026-2027

ADH AKN BN

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Saker til behandling

Sak 7.1.

Fra Olav M. Johansen, seksjon 31 Z. Ønske om utvidelse av terrasser i 2. etasje.

De aller fleste terrassene tilknyttet seksjonene i nederste etasje er betydelig utvidet i forhold til opprinnelig bygg. Hatlestad sameie består av 18 ideelle andeler fra byggeår og seksjonering, noe som innebærer at alle 18 seksjoner i utgangspunktet skal ha like rettigheter.

Når alle seksjoner i nederste etasje har utvidet sine terrasser fra opprinnelig bygget, noen mer enn andre, gir dette betydelig økte bruksmuligheter for disse seksjonene. Dette oppfatter jeg som en urimelig forskjellsbehandling, særlig sett i lys av at alle seksjoner i sameiet har lik belastning per i dag når det gjelder månedlige felleskostnader.

For å utjevne denne forskjellen knyttet til terrasser, fremmes det derfor med dette forslag om at terrasser i øvre etasje også skal kunne utvides, da med inntil **70 cm utover dagens nivå.** En slik utvidelse foreslås gjennomført i forbindelse med rehabilitering av fasader, eller annet arbeid hvor terrassene i øvre etasje uansett må demonteres.

Retten til utvidelse av terrasser i øvre etasje foreslås innarbeidet i sameiets vedtekter.

Styrets forslag til vedtak i sak 1.

Styrets innstilling

Styret i Hatlestad sameie innstiller på at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Primær innstilling

1. Seksjoner i øvre etasjer gis rett til å få utvidet eksisterende balkong med inntil 60 cm.
2. Utvidelsen gjennomføres i forbindelse med rehabilitering av byggets frontfasade, og samtidig rehabilitering av balkonger og balkongdekker i nedre seksjoner.

ADH AKN BV

3. Balkonger i øvre seksjoner rehabiliteres med ny teknisk løsning og tekking som sikrer forsvarlig beskyttelse av bærende konstruksjoner.
4. Kostnader knyttet til balkongrehabilitering og balkongutvidelser bæres av sameiet som del av et samlet rehabiliteringsprosjekt.
5. Balkonger i nedre seksjoner kan ha en maksimal dybde på 340 cm, og rehabiliteres som del av samme prosjekt.

Vedtak:

Altanutvidelse i andre etasje tillates utvidet med 60 cm. på den del av fasade som dekker over balkongdør og kjøkkenvindu. Balkongareal som dekker den del av fasade som er over stuevinduer nede trekkes inn for å tilfredsstille lyskrav. Som del av omforent løsning mellom seksjonseiere nede og oppe, vil mål på terrasser nede kunne være inntil 340 cm.

Vedtakstekst skal innta si lagets vedtekter under punkt balkong.

Saken vedtatt:
Avstemming: For:12 Mot: 5

Sak 7.2 Styret forslår regulering av bruk av gjesteparkeringsplasser

Bakgrunn.
Sameiets vedtekter fastslår at hver av de 18 seksjonene har én dedikert parkeringsplass, anvist av styret. Øvrige parkeringsplasser er gjesteparkeringsplasser og inngår i sameiets fellesareal.

Styret registrerer at flere seksjonseiere med to biler benytter gjesteparkeringen som fast eller regelmessig parkeringsplass for bil nummer to. Dette medfører tidvis at gjesteplasser er opptatt, slik at besøkende ikke finner tilgjengelig parkering.

Styrets redegjørelse
Gjesteparkeringsplassene er etablert for gjester. Fast bruk av disse til seksjonseiernes bil nummer to er i utgangspunktet ikke i samsvar med formålet. Styret mener likevel at slik bruk kan tillates når kapasiteten tilsier det, og uten at gjesteparkeringen mister sin funksjon.

AOH AKN Bn

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtektene gir hver seksjon rett til én parkeringsplass, og det følger ingen rett til å parkere bil nummer to eller tre i sameiet. Når enkelte seksjonseiere i praksis benytter mer av parkeringsarealet enn det som følger seksjonen, vurderer styret det som rimelig at dette kompenseres gjennom en moderat avgift. Dette er særlig relevant når enkelte seksjoner ikke benytter parkeringsplassene i det hele tatt.

Styret foreslår derfor å regulere slik bruk gjennom en symbolsk avgift og en tydelig ordning.

Ordningens hovedpunkter

• Avgift kr 100 per måned per ekstra bil ved fast eller regelmessig bruk av gjesteparkering.
• Inntektene tilfaller sameiets driftskonto.
• Innkreving skjer sammen med øvrige felleskostnader og administreres av BOB
• Ordningen administreres og kontrolleres av styret blant annet ved registrering av kjøretøy.
• Gjester parkerer fortsatt gratis innenfor gjeldende tidsbegrensninger
• Det skal til enhver tid være minst 5 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig for besøkende.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å innføre en ordning hvor seksjonseiere som benytter sameiets gjesteparkeringsplasser til fast eller regelmessig parkering av bil nummer to, ilegges en avgift på kr 100 per måned per bil, forutsatt at dette til enhver tid er forsvarlig ut fra tilgjengelige gjesteparkeringsplasser.

Innkreving skjer over felleskostnadene og administreres av BOB, med regulering 2 ganger per år til fastsatte tidspunkt.

Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, registrering og kontroll. Ordningen trer i kraft fra 01.07.26.

ADH AKN BN

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtak:

Årsmøtet vedtar å innføre en ordning hvor seksjonseiere som benytter sameiets gjesteparkeringsplasser til fast eller regelmessig parkering av bil nummer 2, ilegges en avgift på kr 100 per måned per bil, forutsatt at dette til enhver tid er forsvarlig ut fra tilgjengelige gjesteparkeringsplasser.

Innkreving skjer over felleskostnadene og administreres av BOB, med regulering to ganger per år til fastsatte tidspunkt.

Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, registrering og kontroll. Ordningen trer i kraft fra 01.07.26.

Vedtekttilføyelse.

Pkt 3-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Hver seksjon disponerer én dedikert parkeringsplass anvist av styret. Øvrige parkeringsplasser er gjesteparkeringsplasser for korttidsbruk av besøkende

Styret kan gi tillatelse til fast eller regelmessig bruk av gjesteparkering for seksjonens bil nummer 2, forutsatt at minst 5 gjesteparkeringsplasser til enhver tid er tilgjengelig.

Tillatelse til bruk av gjesteparkering for bil nummer 2 medfører avgift fastsatt av årsmøtet.

Styret administrerer ordningen via lagets forretningsfører.

Vedtak: Godkjent enstemmig For:17 Mot: 0

Underskrifter:

Dato: 20.05.2026

Møteleder	**Protokollunderskriver**	**Protokollunderskriver**
Astrid D Hessen	Ann Kristin Nord	Birgit Ness
Astrid Dyngeland Hessen	Ann Kristin Nord	Birgit Ness

Side 8 av 8

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I HATLESTAD SAMEIE 2025

Sted: Kaland Idrettshall. Osvegen 335. 5229 Kalandseidet

Dato: Onsdag 19. november 2025

Møtet ble åpnet av:	Styreleder Astrid Dyngeland Hessen
Til stede fra styret:	Astrid Dyngeland Hessen
	Svein-Arne Storesund
	Venke Samuelsen
Til stede fra BOB:	Ingen

DAGSORDEN

1. Konstituering
   a) Godkjenning av innkalling:
   b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Saker til behandling
   2.1 Oppgradering av parkeringsområdet i Hatlestad sameie.
   2.2 Hatlestad sameie etablerer felles ladeplasser for ladbare kjøretøy.

1

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Dagsorden godkjent.
Noen av eierne mente at innkallingen kunne ha vært sendt ut tidligere

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 13

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 17

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Jan-Frode Hessen

Vedtak: Jan Frode Hessen valgt.

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Svein-Arne Storesund

Vedtak: **Svein-Arne Storesund valgt**

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e):

Navn Andreas Grimstad Salbu Navn: Birgit Ness

2

Vedtak: Andreas Grimstad Salbu og Birgit Ness valgt

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Ann Kristin Nord og Venke Samuelsen

Vedtak: Ann Kristin Nord og Venke Samuelsen valgt

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen

Vedtak: Dagsorden ble godkjent, men noen av eierne mente at sakspapirer og innkalling burde vært sendt ut tidligere.

2.Saker til behandling

2.1 Oppgradering av parkeringsområdet i Hatlestad Sameie

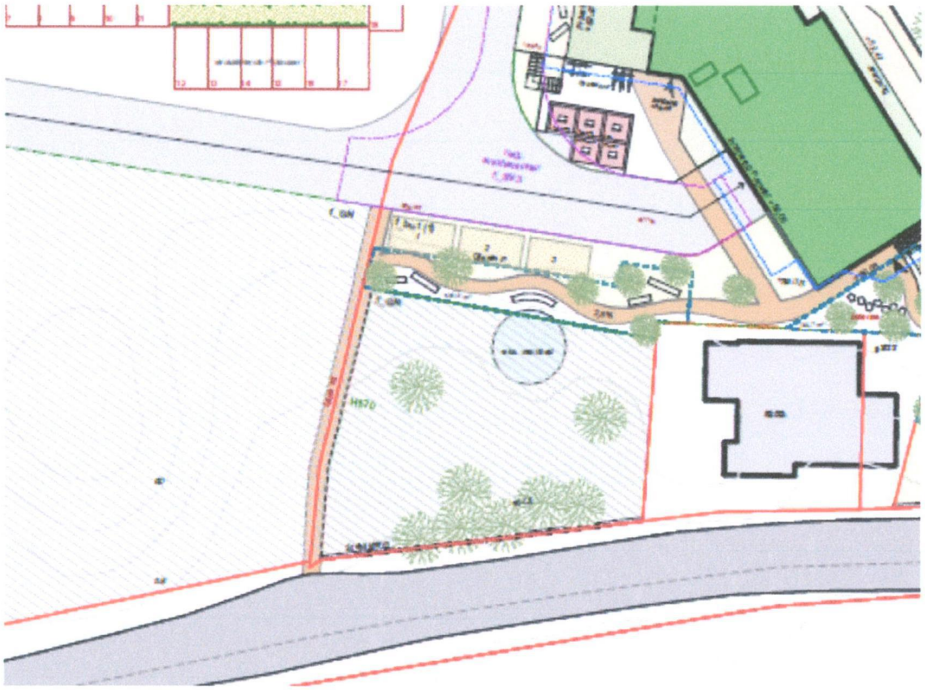
Sameiet må flytte parkeringsarealet foran 31 L og 31 M ca. 1,1 meter inn på sameiets fellesområde. Dette krever etablering av en støttemur. Kostnaden er estimert til ca. kr. 180 000,- Habo Eiendom Bergen AS trenger samtidig å regulere et mindre areal inn over vår eiendomsgrense for å etablere snumulighet for renovasjonsbil. Området som berøres brukes allerede som gjennomkjøring og vil fortsatt være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

Som motytelse tilbyr Habo Eiendom å dekke hele kostnaden for flytting av parkeringsarealet og etablering av støttemuren, inkludert tilrettelegging for eventuell fremtidig lading. De tilbyr også å etablere en felles gangvei ned til fortauet, forutsatt at de kan legge VA-infrastruktur i samme trasé. Tiltaket gir enklere vintervedlikehold og mulighet for to nye parkeringsplasser.



3

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Styrets forslag til vedtak i sak 2.1

Styret anbefaler årsmøtet i Hatlestad Sameie å gi sin tilslutning til at Habo Eiendom Bergen AS får regulere inn et mindre areal over sameiets eiendomsgrense, i samsvar med vedlagte skisse, figur 1.

Som motytelse skal Habo Eiendom Bergen AS gjennomføre tiltaket beskrevet i sak 2.1 uten kostnad for Hatlestad Sameie.

Styret gis fullmakt til å inngå en forpliktende avtale med Habo Eiendom Bergen AS, med frist for gjennomføring av tiltaket innen 31.08.2026.

For å sikre en varig og tydelig rettslig forankring av avtalen, vil avtalen bli tinglyst på begge eiendommer, gbnr 82/199 og 82/9. Dette innebærer at rettighetene og forpliktelsene knyttet til avtalen følger eiendommene og dermed også gjelder for fremtidige eiere i begge sameier. Denne avtalen kvalitetssikres av BOB BBL.

Vedtakskrav: Kvalifisert flertall, dvs. 2/3-dels flertall.

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent med 16 for og 1 imot.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 2.2 Hatlestad sameie etablerer felles ladeplasser for ladbare kjøretøy

Flere seksjonseiere har etterspurt en felles ladeløsning, og tidligere årsmøter har bedt om utredning. Ikke alle har mulighet til å installere egen ladeboks, og styret foreslår derfor å etablere felles ladeanlegg på seks plasser (nr. 12–17)I forbindelse med samarbeidet med Habo blir den nye støttemuren klargjort med rørføringer, noe som gjør etablering av ladeanlegg både teknisk og økonomisk gunstig nå.

Tiltaket omfatter tre ladestolper med doble uttak (seks ladeplasser).
Kostnader:
– Total kostnad: ca. 235 000 kr
– Forventet kommunalt tilskudd: ca. 30 000 kr
– Netto kostnad for sameiet: ca. 200 000 kr
Investeringen tilsvarer ca. 11 000 kr per seksjon, men det skal **ikke** innbetales av seksjonseierne.

Anlegget gir trygg, forskriftsmessig og rettferdig tilgang til lading, og kan utvides senere ved behov. Det etableres individuell måling, og den enkelte betaler kun for eget strømforbruk via abonnement hos Elaway. Dette gir lave og forutsigbare ladepriser for beboere og gjester.

Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet i Hatlestad Sameie gir sin tilslutning til at styret iverksetter installasjon av tre ladestolper med doble uttak, totalt seks ladeplasser, montert på muren som er beskrevet i sak 2.1

Parkeringsplassene som benyttes til installasjonen vil være ladeplasser i kombinasjon med gjesteparkeringsplasser.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall 50%

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med 12 for, 4 imot og en blank

Underskrift Dato:

21.11.2025

Møteleder	**Protokollunderskriver**	**Protokollunderskriver**
JAN FRODE HESSEN	BIRGIT NESS	

5

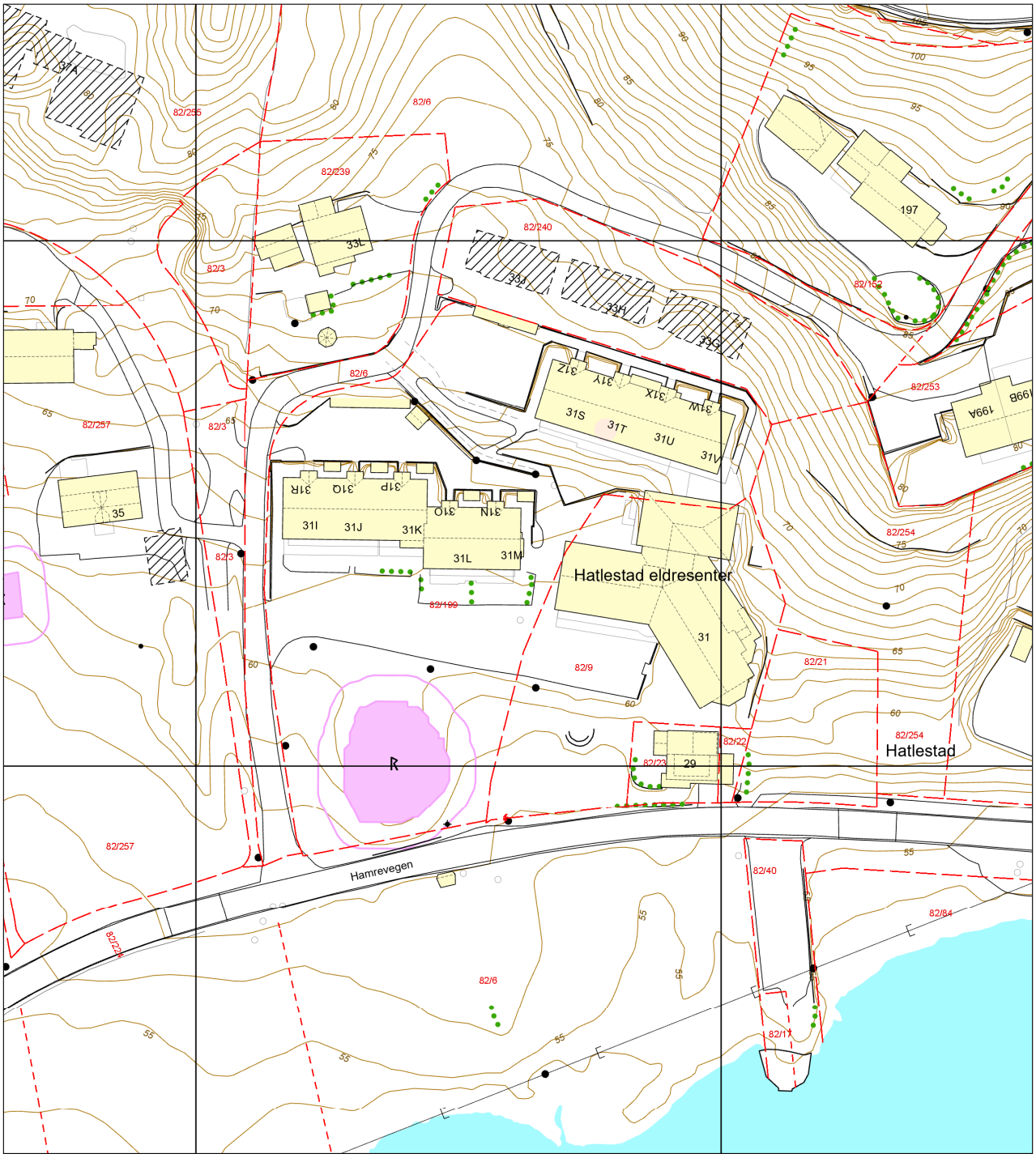
Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 28.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 82/199/0/16
Adresse: Hamrevegen 31T, 5229 KALANDSEIDET



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 82/199/0/0
Utlistet 25. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259704089	Grunneiendom	0	Ja	5 633,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64210000	35	FANA. GNR 82 BNR 9 MFL., HATLESTAD	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.03.2021	201303945	96,7 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
31880100	30	FANA. GNR 82 BNR 3, 4, 6 OG 72 MFL., HAMREVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.03.2013	200610411	3,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64210000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	68,2 %
64210000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	23,6 %
64210000	2010 - Veg	4,2 %
31880100	319 - Annen veigrunn	2,5 %
64210000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	0,5 %
31880100	320 - Gang-/sykkelvei	0,5 %
31880100	710 - Felles avkjørsel	0,3 %
64210000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,2 %
31880100	310 - Kjørevei	< 0,1 % (1,8 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64210000	730 - Båndlegging kulturminneloven	12,9 %
64210000	570 - Bevaring kulturmiljø	10,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Kalandsvatnet	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	< 0,1 % (1,3 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	41,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
6845100	32	FANA. GNR 82, HATLESTAD HAGEBY	3	190411554
31880000	30	FANA. GNR 82 DELER AV BNR 3, 4 MFL., HATLESTAD OG VALLE	3	-
6840000	30	FANA. GNR 49 OG 89, VALLE - HATLESTAD, ETAPPE II	3	-
18010000	30	FANA. GNR 82 BNR 84, 225 MFL., KALANDSVATNET PANORAMA	3	200402094
31900000	30	FANA. GNR 82 BNR 1, HATLESTAD	4	-

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
82/257	301051081	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.04.2022	202131688
82/3	13988145	-	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bygning godkjent for riving/brenning	30.08.2017	-
82/151	301490111	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.06.2025	202512236
82/240	301165036	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.11.2025	202219752
82/240	301165037	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.11.2025	202219752
82/239	139510763-1	Tilbygg	Våningshus	Igangsettingstillatelse	29.06.2020	201815976
82/240	301165038	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	05.11.2025	202219752
82/255	300714437	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.03.2026	201809935

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 25. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

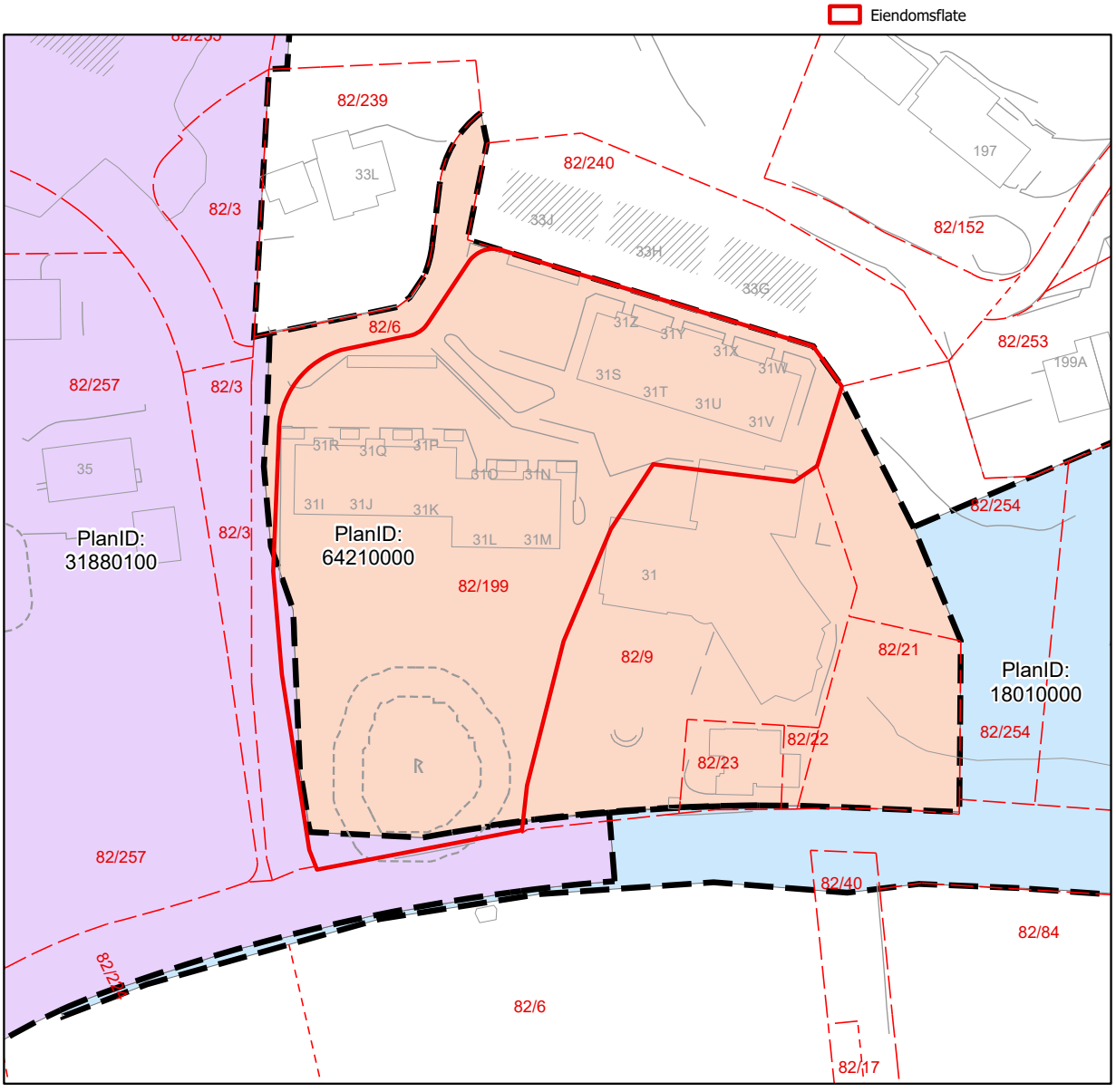
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/199/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Hamrevegen 31U

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 64210000,31880100



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

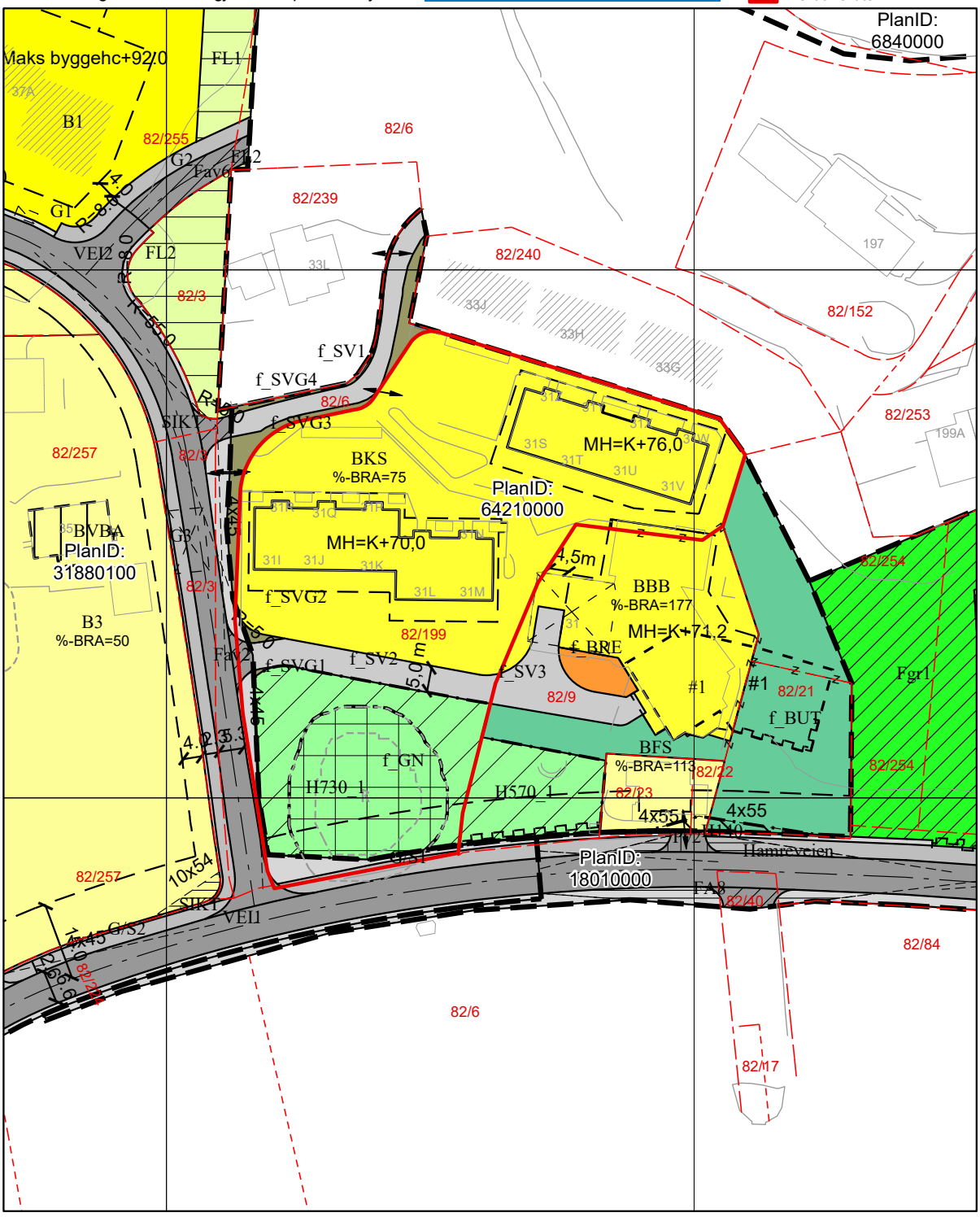
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/199/0/0
Dato: 25.09.2026 Adresse: Hamrevegen 31U

N

PlanID(er): 64210000,31880100

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

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

2010 - Veg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

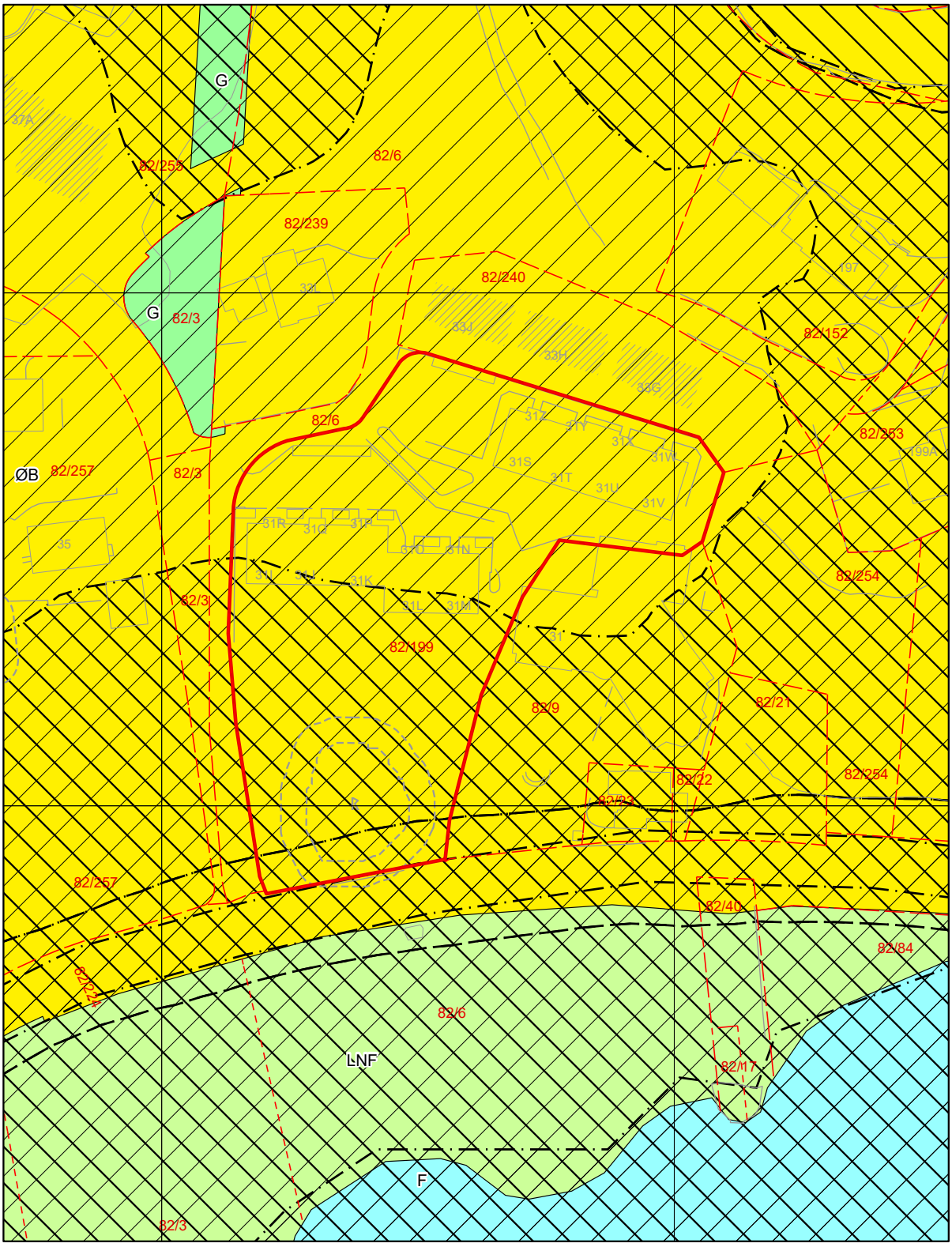
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 82/199/0/0
Adresse: Hamrevegen 31U

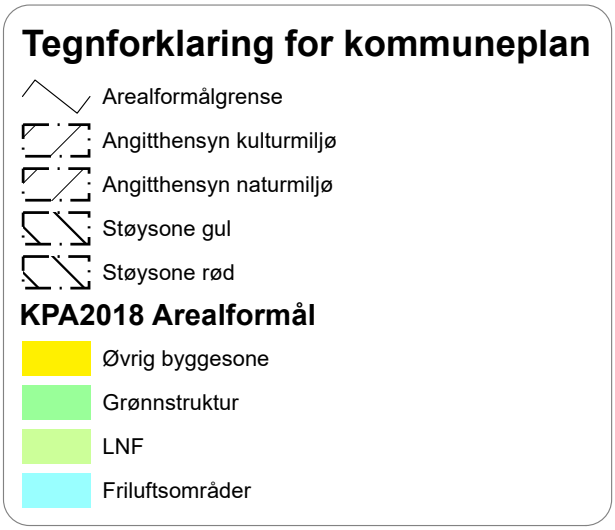
N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Ferdigattest for tilbygg

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Vestlandske Takst & Tilstands Rapport Gunnar Westrheim
HILLRATJØNNV 40
5174 MATHOPEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201311172/5 ALAL	EBYGG–5210	090114

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom	:	Gnr 82 Bnr 199
Tiltakets adresse	:	Hamrevegen 31 U
Tiltakets art	:	Tilbygg bolig
Tiltakshaver	:	VIBECKE STØRDAL

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 03.01.2014. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201311172.

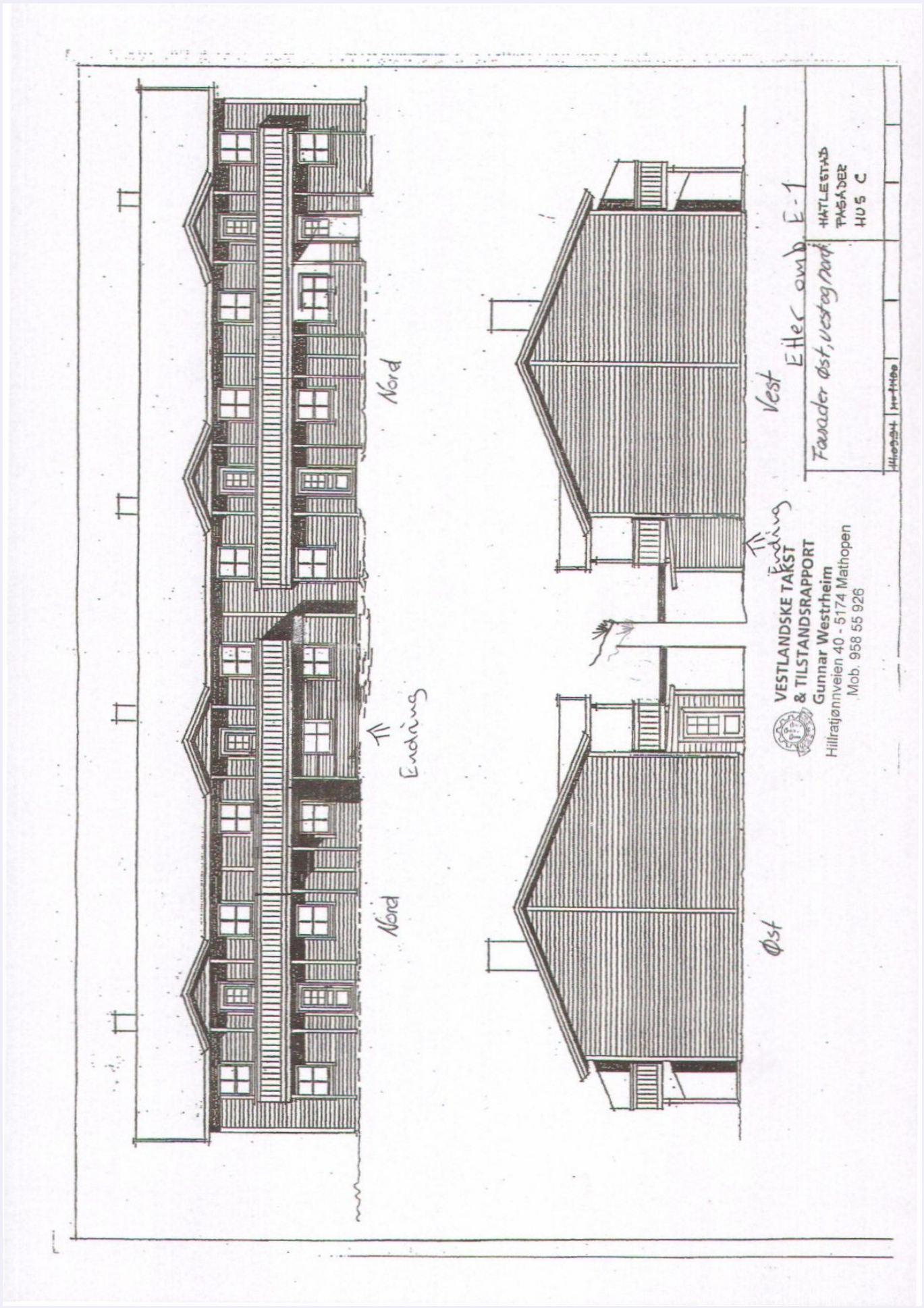
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

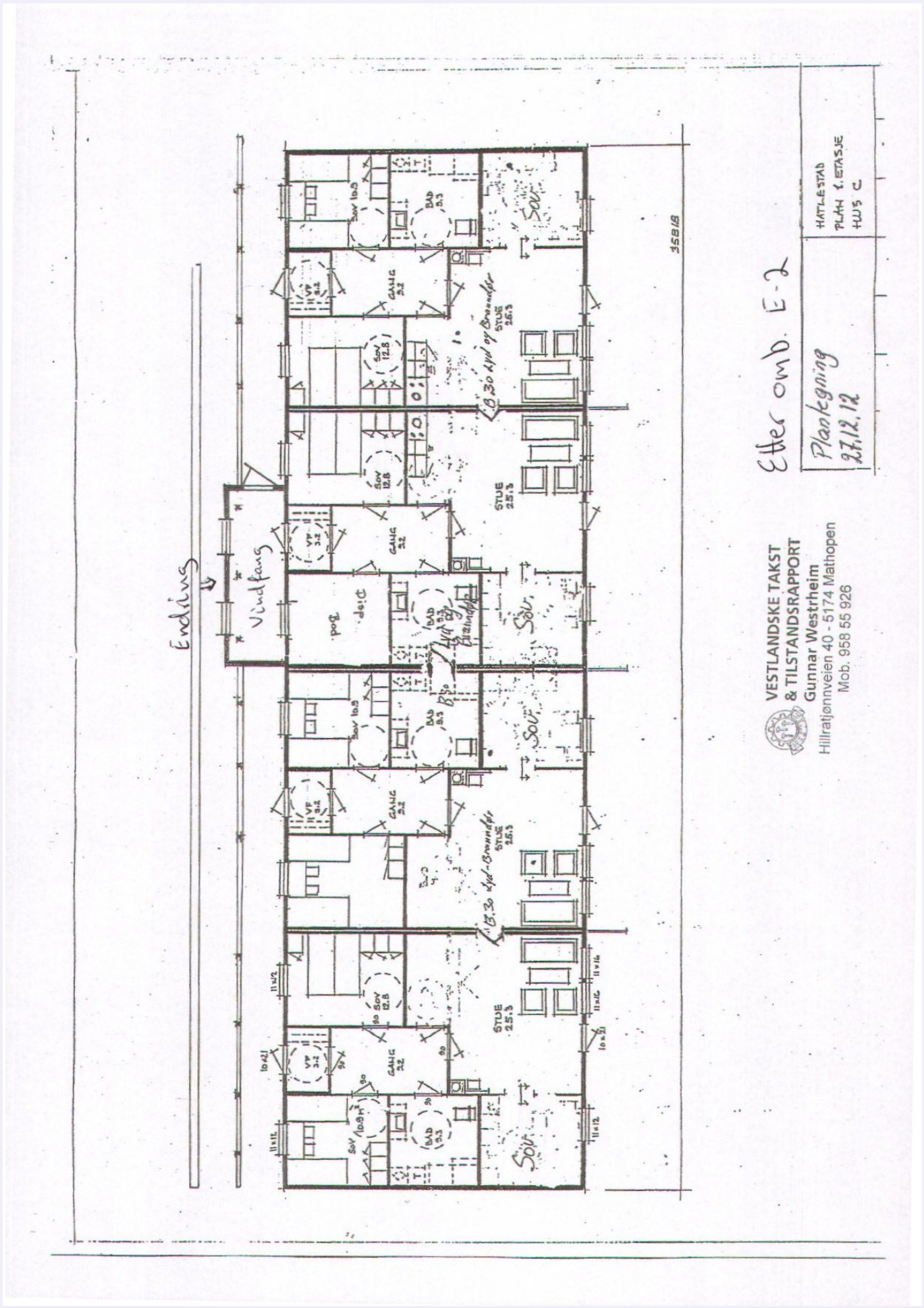
Alexandra Altermark - saksbehandler
Trond Haugen - fungerende gruppeleder

Kopi:
VIBECKE STØRDAL, HAMREVEGEN 31 U, 5229 KALANDSEIDET

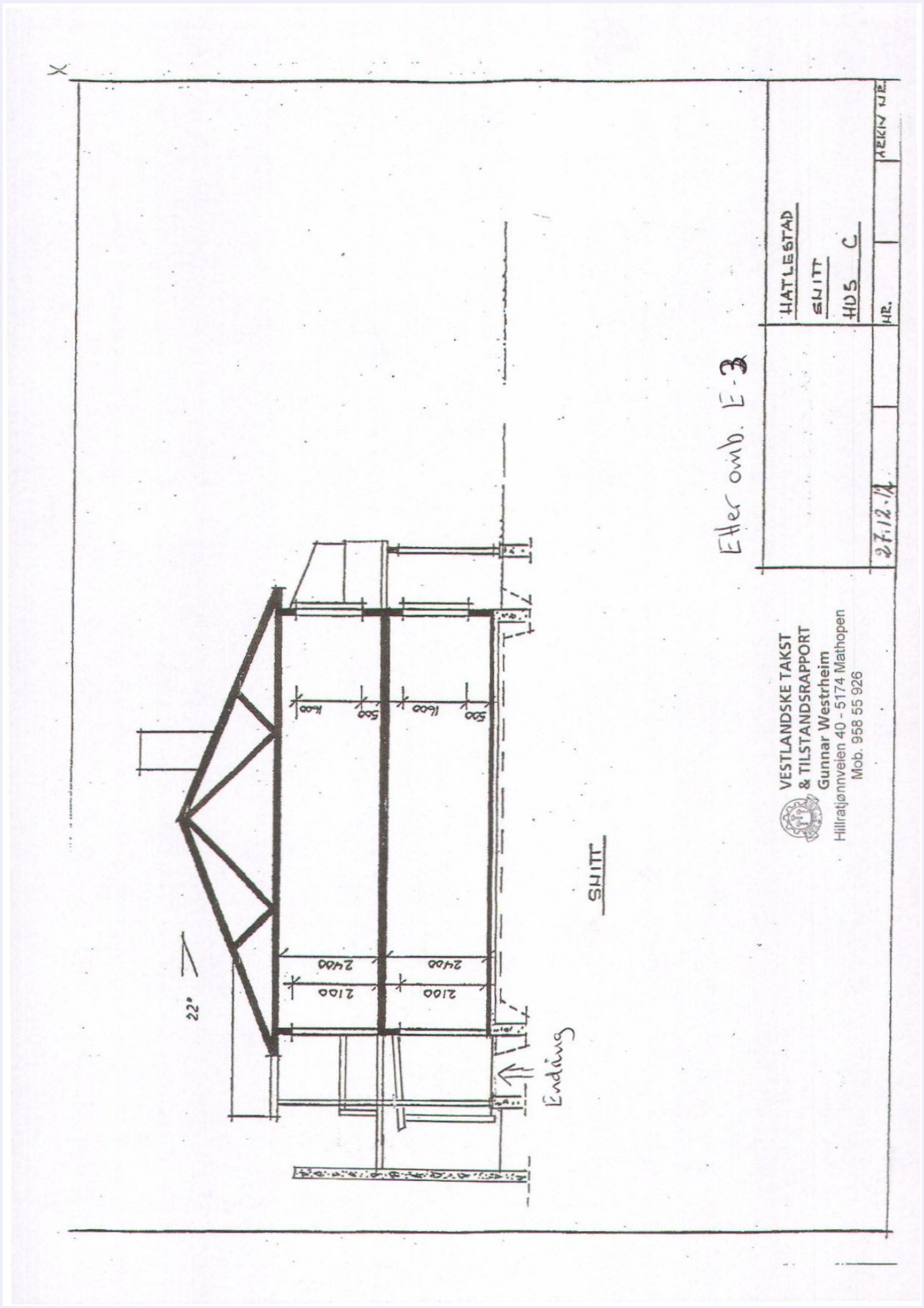
Vedlegg: Byggetegniner tilbygg 2013



Vedlegg: Byggetegniner tilbygg 2013



Vedlegg: Byggetegniner tilbygg 2013



Vedlegg: Brev fra sameiet ang. ansvar for vannskade

Til Vibecke Størdal

Hamrevegen 31 U

5229 Kalandseidet

Bergen 11.10.2026

Vedrørende vanninntrengning i ditt tilbygg, skadesak og videre oppfølging.

Det vises til tidligere dialog med deg vedrørende vannlekkasje og vanninntrengning i tilbygget som du har oppført i tilknytning til din seksjon, 31 U

1. Skadeforhold og forsikringssak

Som tidligere orientert om, er det påvist vanninntrengning i veggen i tilbygget ditt. Sameiets forsikringsselskap har utarbeidet en skaderapport der skaden er beskrevet. I rapporten går det fram av opplysningene at vanninntrengningen har sammenheng med området rundt bærende søyler som er bygget inn i konstruksjonen på en svært uhensiktsmessig måte, og vanninntrengning i overgangen mellom tilbyggets tak og opprinnelig fasade på hovedbygget

Skaden er per i dag registrert i en felles skadesak under Hatlestad sameies bygningsforsikring. Skadesaken omfatter vannskader i både seksjon 31 T og seksjon 31 U.

Forsikringsselskapet har i denne konkrete saken, under tvil, akseptert forsikringsdekning for utbedring av de innvendige skader etter vanninntrengning. Gjelder da ikke utbedring av utvendige forhold.

2. Tilbyggets status og vedlikeholdsansvar

Etter sameiets foreliggende dokumentasjon inngår tilbygget som er oppført i tilknytning til din seksjon, ikke i sameiets bygningsmasse. Vedlikeholdsansvaret for tilbygget er etter styrets vurdering lagt til deg som seksjonseier. Dette bygger på vedlagt dokumentasjon knyttet til årsmøtevedtakene av 26.04.2012 og 08.11.2012 for de aktuelle seksjonene.

Det ordinære utvendige vedlikeholdet av sameiets bygningsmasse er normalt sameiets ansvar. For det aktuelle tilbygget er imidlertid styrets standpunkt at dette ansvaret ikke påhviler sameiet i felleskap, men derimot utelukkende deg som seksjonseier. Se vedlagt dokumentasjon fra årsmøteprotokoller.

Dette innebærer slik styret ser det at kostnader til nødvendige utvendige utbedringer av selve tilbygget må bæres av de respektive seksjonseiere som har disse tilbyggene.

3. Videre utbedring

Styret vurderer at det er påkrevet at nødvendige utvendige utbedringstiltak gjennomføres

før innvendige utbedringsarbeider igangsettes. Formålet med det er å sikre at de bygningsmessige forholdene som er årsak til vanninntrengningen, blir utbedret før innvendige overflater og konstruksjoner utbedres.

Styret har på eget initiativ innhentet pristilbud fra Fløysand Tak AS på nødvendige utvendige utbedringsarbeider, med sikte på å etablere en teknisk forsvarlig og varig løsning. Det vises i denne forbindelse til vedlagte kopi av e-post fra Fløysand Tak AS.

Det er særlig viktig å få vurdert konstruksjonen rundt de bærende søylene, som understøtter konstruksjonen i andre etasje, samt tilslutningen mellom tilbygget og eksisterende bygningsmasse. Videre må det sikres en egnet og fagmessig utført taktekking tilpasset takets begrensede fall, slik at risikoen for fremtidig vanninntrengning reduseres.

4. Egenandel ved bruk av lagets forsikring

Egenandelen for den aktuelle forsikringssaken for utbedring av innvendige skader er kr 20 000.

Det er styrets oppfatning at egenandelen i denne saken, grunnet tilbyggenes uforsvarlige byggtekniske løsning betales av de berørte seksjoner. I dette tilfellet fordelt likt mellom de to seksjonene som er berørt av skaden, det vil si med 50 prosent på hver. Dette tilsvarer kr 10 000 per seksjon.

5. Nødvendig utbedring for eventuell innlemmelse av tilbygget i sameiets bygningsmasse

Styret vil presisere at tilbygget ditt uansett må utbedres på en teknisk forsvarlig måte. Det må foretas nødvendige utbedringer av de bygningsmessige forholdene, herunder, som nevnt konstruksjonen rundt de bærende søylene og tilslutningen til eksisterende bygningsmasse. Målet er å sikre en tilfredsstillende konstruksjon og forebygge tilsvarende vanninntrengning for ettertiden.

Det er styrets vurdering at vedlikeholdsansvaret for tilbygget påhviler deg som seksjonseier, jf. dokumentasjonen knyttet til årsmøtevedtakene av 26.04.2012 og 08.11.2012. Nødvendig utbedring av tilbygget må derfor gjennomføres uavhengig av om det senere blir aktuelt å innlemme tilbygget i sameiets bygningsmasse.

En eventuell innlemmelse i sameiets bygningsmasse er et separat spørsmål. En slik avgjørelse forutsetter at tilbygget først er utbedret på en teknisk forsvarlig måte godkjent av styret, og at de bygningsmessige forholdene er tilstrekkelig avklart og dokumentert. Spørsmålet om innlemmelse, med dertil justering av felleskostnader for seksjonen, må deretter behandles særskilt av sameiets årsmøte.

6. Foreløpig beregning av økte felleskostnader

Dersom tilbygget senere skal innlemmes i sameiets bygningsmasse, er en eventuell økning i felleskostnadene foreløpig beregnet med utgangspunkt i et estimert tilleggsareal på 10 m². Med en månedlig felleskostnad på kr 3 435 for et opprinnelig areal på 88 m² blir beregningen følgende:

Vedlegg: Brev fra sameiet ang. ansvar for vannskade

Kr 3 435 / 88 m² × 10 m² = **kr 390 per måned** per dags dato. Formelen vil være grunnlag for senere beregning.

Ber om din tilbakemelding i saken snarest og innen 30.10.2026.

Med vennlig hilsen

p.v.a styret i Hatlestad sameie
Jan-Frode Hessen

Vedlegg:

Innkalling og protokoll fra ordnært årsmøte dato 26.04.2012
Innkalling og protokoll ekstraordinært årsmøte 08.11.2012
Utarbeidet skaderapport frå Recover
Utdrag frå mottatt prisestimat på forsvarlig utbedring av tilbyggene.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bergen kommune: Seksjon 4601-82/199/0/17

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 14.10.2026 01:27

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.05.1996	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/18	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☑ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	82/199, 82/199/0/1, 82/199/0/2, 82/199/0/3, 82/199/0/4, 82/199/0/5, 82/199/0/6, 82/199/0/7, 82/199/0/8, 82/199/0/9, 82/199/0/10, 82/199/0/11, 82/199/0/12, 82/199/0/13, 82/199/0/14, 82/199/0/15, 82/199/0/16, 82/199/0/17, 82/199/0/18

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STØRDAL VIBECKE F241154*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HAMREVEGEN 31 U 5229 KALANDSEIDET	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	55448	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	17.09.2026	Tilkn. eiendommer	82/199, 82/199/0/1, 82/199/0/2, 82/199/0/3, 82/199/0/4, 82/199/0/5, 82/199/0/6, 82/199/0/7, 82/199/0/8, 82/199/0/9, 82/199/0/10, 82/199/0/11, 82/199/0/12, 82/199/0/13, 82/199/0/14, 82/199/0/15, 82/199/0/16, 82/199/0/17, 82/199/0/18, 82/224

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamrevegen 31U	H0101	82/199/0/17	97	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hamrevegen 31 U

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5229 KALANDSEIDET	Kirkesogn	07020101 Fana
Grunnkrets	1402 Sandven	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	44 Kaland		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bergen kommune: Seksjon 4601-82/199/0/17

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 14.10.2026 01:27

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9559515		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	13.03.1997
2	9559515	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	09.01.2014
3	9559515	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	

1: Bygning 9559515: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 13.03.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	749
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	749
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	24
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.12.1995	18.12.1995	
Igangsettingstillatelse	01.07.1996	01.11.1996	
Tatt i bruk	13.03.1997	18.12.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamrevegen 31U	H0101	82/199/0/17	97	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	366	0	366	0	0	0
H01	4	383	0	383	0	0	0

2: Bygningsendring 9559515-1: Tilbygg, Ferdigattest 09.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bergen kommune: Seksjon 4601-82/199/0/17

Eiendomsverdi®
Utskriftsdato: 14.10.2026 01:27

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.03.2013	13.03.2013	
Igangsettingstillatelse	11.03.2013	13.03.2013	
Ferdigattest	09.01.2014	13.01.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamrevegen 31U	H0101	82/199/0/17	7	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	7	0	7	0	0	0

3: Bygningsendring 9559515-2: Tilbygg, Ferdigattest

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	10	0	10	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 82/199

Bruksnavn		Beregnet areal	5634
Etablert dato	14.08.1995	Historisk oppgitt areal	5633
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [x] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6688950.41	300242.48	0	Ja	5634	

enova

Energiattest



Adresse **Hamrevegen 31U, 5229 KALANDSEIDET**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368785**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9559515**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **199**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **169,76**

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2711260309 / Andreas Grimstad Salbu, tlf. 90 60 40 48
Hamrevegen 31U, 5229 Kalandseidet
Gnr. 82, bnr. 199, snr. 17 i Bergen kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

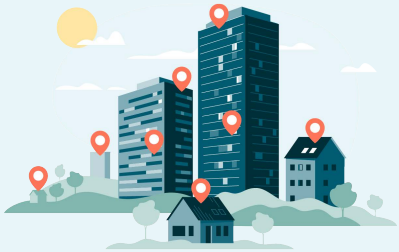
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2711260309
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.10.2026

Andreas Grimstad Salbu
Eiendomsmegler

906 04 048
andreas.salbu@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no