



Velkommen til

Hamrevegen 31L
5229 Kalandseidet

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Hamrevegen 31L
5229 Kalandseidet**

Romslig 3-roms i 1. etasje | Solrik terrasse i fremste rekke | Trinnfri adkomst | Rolig sameie 45+ | Nær Nesttun/Lagunen

Velkommen til en rimelig og romslig leilighet med attraktiv beliggenhet ved vakre Kalandsvatnet!

UTEPLASS MED SOL OG UTSIKT
PRAKTISK UTFORMING
ROLIG OG TILBAKETRUKKET
SENTRALT OG TILGJENGELIG

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 150 000
Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	kr	8 824
Omkostninger*	kr	80 040
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 238 864
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 134
BRA/BRA-I		92/88 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1996
Etasje		1

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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

906 04 048
andreas.salbu@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 150 000
Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	kr	8 824
Omkostninger*	kr	80 040
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 238 864
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 134

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 78 950

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 80 040

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 4 134 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker TV/Internett, felles bygningsforsikring, driftsutgifter og sparing til diverse vedlikehold. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 02.03.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue

Kr 92 963 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 14 367 pr. år for 2026

Kommunale avgifter utgjør kr 14 367 for 2026 iflg. Bergen kommune. I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen på kr 3 039. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk av f.eks. renovasjon.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

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

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

Kommunal eiendomsskatt: kr 3 039 pr. år for 2026

Andre utgifter

Utover felleskostnader og kommunale avgifter må kjøper regne med utgifter til strøm, innboforsikring, m.m. Listen er ikke uttømmende.

Registerbetegnelse

Gnr. 82, bnr. 199, snr. 9 i Bergen kommune.

Om sameiet

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 82, bnr. 199 i Bergen kommune. Sameiets formål er å tjene som boliger for personer som er fylt 45 år.

Vedtekter og sakspapirer fra siste årsmøter med viktig informasjon ligger vedlagt.

Styreleder opplyser utenom dette om at styret vurderer at de to byggene ıla de kommende årene også vil ha behov for bl.a. rehabilitering av tak, fasader m/isolasjon, installasjon av musebånd og ventilasjonssystem. Tiltak er ikke vedtatt på disse tingene, men kjøper må forvente at det kan bli økte felleskostnader ifm. fremtidige arbeider, ev. vedtak om enkeltinnbetalinger fra sameierne hvor man kan bruke egenkapital eller låne gjennom egen bank. Fellesopptak av lån kan bli aktuelt også.

Forretningsfører

BOB Boligbyggelag

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

92 kvm

BRA-i: 88 m²

BRA-e: 4 m²

BRA total: 92 m²

1. etasje

BRA-i: 88 m².

BRA-e: 4 m².

TBA: 25 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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.

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

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

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

ervert 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.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

1

Parkering

Sameiet opplyser at denne boligen disponerer 1 parkeringsplass som er avmerket på sameiets felles parkeringsareal. Dette er iht. seksjoneringsbegjæring ikke en tilleggsdel til denne boligseksjonen og det er heller ikke angitt hverken plassering eller antall faste parkeringsplass i vedtektene. Rett til parkeringsplass og plassering kan bli endret av sameiet.

Det planlegges å etablere felles ladeløsning foran 31L og M. Planen diskutert på forrige ekstraordinære generalforsamling er at leiligheten deretter skal disponere plassen som da vil være den nærmeste vest for terrassen. Ifm. ladestasjoner planlegges også en ny mur med felles beplantning som skal skille terrassen fra parkeringsplassen. Ny hageadkomst vil da trolig måtte flyttes fra sør- til vestsiden av terrassen. Det kan også potensielt bety endring av skjermingsveggen og plassering av den private el-billaderen. Les mer i vedlagte sakspapirer fra ekstraordinær generalforsamling desember 2025.

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

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

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Her er noen utdrag:

Aldersgrense: Sameiet er etablert for personer 45 år og eldre. Minst ett medlem i husstanden må være fylt 45 år.

Bruk av seksjonen: Seksjonene kan kun brukes til boligformål (ikke næringsvirksomhet).

Utleie: Seksjonene kan leies ut, men styret skal varsles skriftlig om leieforhold.

Parkering: Parkeringsplassene er tilordnet seksjonene etter parkeringsplan. Fordelingen kan

endres av styret. Midlertidig utleie av parkeringsplass krever styrets samtykke.

Endringer og installasjoner: Installering av utstyr på fasade eller fellesareal (f.eks. varmepumpe, markise, parabol) krever styrets godkjenning. Inngrep i bærende konstruksjoner er ikke tillatt uten samtykke.

Vedlikeholdsansvar: Sameier har ansvar for innvendig vedlikehold av boligen, inkludert rør, elektrisk anlegg fra sikringskap, varmekabler, inventar, sluk mv. Sameiet har ansvar for bygningens ytre konstruksjon, herunder tak, bærende konstruksjoner og utvendig vedlikehold av vinduer.

Fuglemating: Det er forbudt å sette ut mat til fugl fordi det tidligere har ført til skadedyrsproblematikk.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB. Det koster 350 kroner i andelskapital å bli medlem i BOB det første kalenderåret. Deretter betaler du kontingent på 350 kroner per kalenderår.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser

Det holdes dugnader noen ganger i året.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for Hatlestad sameie ble pr. 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 216 000,-

Sameiets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP4739102

Sameiebrøk

1/18

Byggeår

1996

Innhold

3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i veletablert boligområde. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod. Utgang til terrasse på 25,4 kvm.

Utvendig bod på 4,4 kvm.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er vist vegg mellom gang og stue, samt vegg med åpning mellom stue og kjøkken på byggetegninger, i dag er det åpent.

Vi gjør oppmerksom på at deler av terrassen står på sameiets fellesareal. Sameiet kan ta tilbake fellesarealet dersom fellesskapet ønsker det brukt til noe annet en gang i fremtiden. Det er planlagt å fjerne den nederste delen av terrassen for å sette opp felles mur og beplantning langs parkeringsplassen foran 31L og M ifm. installasjon av felles ladeløsning for el-biler. Dette arbeidet finansieres av utbygger på nabolomtten, men det kan bli aktuelt at ny eier bidra noe med praktisk tilrettelegging. Kontakt megler om du har spørsmål til dette.

Standard

Velkommen inn!

Dette er en svært hyggelig leilighet med en av sameiets mer attraktive plasseringer i fremste rekke mot utsikt og parkering. Planløsningen oppleves spesielt romslig da leiligheten opprinnelig er planlagt med tilrettelegging for rullestolbrukere. Her får du blant annet trinnfri adkomst, romslige soverom og et stort bad.

Leiligheten ble oppgradert i 2017 med blant annet lyst gjennomgående enstavs laminatgulv og lyse overflater som gir et ryddig og tidsriktig uttrykk.

Entré – ca. 3 kvm

Lys entré med plass til yttertøy og sko i praktisk skyvedørgarderobe.

Gang – ca. 8,5 kvm

Romslig gang som binder sammen leilighetens rom på en oversiktlig måte. Gangen gir god plass til oppbevaring og bidrar til en funksjonell planløsning med enkel tilgang til alle rom.

Stue / kjøkken – ca. 36 kvm

Leilighetens naturlige oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det gode møbleringsmuligheter. Dersom man ønsker et mer tradisjonelt kjøkken kan det være mulig å reetablere veggen mellom kjøkken og stue. Med dagens løsning oppleves rommet luftig og åpent, med god kontakt mellom sonene og fint lysinnslipp. I stuen er det skorstein som aldri har vært benyttet så langt vi kjenner til. Her kan det være mulig å sette inn vedovn/peis. Vi anbefaler å få inspeksjon av feiervesenet i forkant.

Kjøkkenet er integrert i rommet og har innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og stålvaske. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kombiskap, oppvaskmaskin og komfyr med induksjonstopp. Hvitevarene kan følge med i handelen om ønskelig.

Terrasse – ca. 25,4 kvm

Fra stuen er det utgang til en stor sørvendt terrasse på ca. 25,4 kvm med gode solforhold og plass til både sittegruppe, spisebord og beplantning. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Selger opplyser om gode solforhold fra morgen til kveld. Det er også verdt å merke seg at deler av gressområdet foran leiligheten er regulert som fredet kulturminne, og derfor ikke kan bebygges.

Soverom – ca. 12,6 og 10,5 kvm

Leiligheten har to romslige soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblering. Begge rommene ligger i bakkant av leiligheten, noe som bidrar til et roligere og svalere sove miljø.

Bad – ca. 9,4 kvm

Bad av god størrelse med funksjonell innredning bestående av toalett, dusjkabinett (montert i 2026) og servantinnredning med overliggende servant. Avtrekk via mekanisk ventilasjon. Rommet har god plass til ytterligere oppbevaringsløsninger.

Utvendig bod – ca. 4,4 kvm

Egen utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter for sykler, sportsutstyr og sesongutstyr.

-

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG:3 (store eller alvorlige avvik) er satt på følgende:

-Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk. Ved middel styrke klarer ikke ventilatoren å holde et papir. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000
-Våtrom - Etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra byggeår med overmalte overflater. Tekniske levetiden for tettesjikt bad er passert. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG:2 (avvik som kan kreve tiltak) er satt på følgende:

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Enkelte steder ligger det terreng opp etter kledningen.
-Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
-Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG:1U (ikke undersøkt) er satt på følgende:

-Utvendig - Andre utvendige forhold: Bod utvendig er utført med yttervegger i trevirke, taket er med pulttak oppbygget med bjelker i trevirke. Det kommer inn noe vann via taket, takkonstruksjonen er fuktig på innsiden, fare for råteskader. Boden er ikke tilstandsvurdert da denne ligger utenfor leiligheten.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og naturnær beliggenhet i Hamrevegen på Kalandseidet, like ved vakre Kalandsvatnet. Her bor man i grønne og fredelige omgivelser med naturen tett på, samtidig som det er kort vei til servicetilbud og byliv. Området er kjent for sitt rolige bomiljø og passer godt for deg som ønsker en mer tilbaketrukket hverdag i naturskjønne omgivelser.

Kalandsvatnet ligger like i nærheten og byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her kan man gå tur langs vannet, padle kajakk, fiske eller bade på varme sommerdager. Nærområdet har et rikt turterreng mot blant annet Totland, Smøråsfjellet og videre inn i skog- og fjellområder med flotte utsiktspunkter. Den populære rundturen rundt Kalandsvatnet, delvis langs den gamle Osbanetraseen, er godt egnet både til fots og med sykkel.

Den daglige handlingen gjør du på Kiwi Valle. Bare få minutters kjøring videre tar deg til Nesttun sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter, treningssentre og bybanestopp med hyppige avganger til Bergen sentrum. Lagunen Storsenter ligger også en kort kjøretur unna.

Idrettsanlegg, Kaland skole og flere barnehager ligger også tett på, samt gode bussforbindelser langs Osveien.

For den som ønsker tilhørighet i et trosfellesskap finner man bl.a. Logoskirken/Nesttun bedehus i nærheten, samt Kristkirken i Apeltunveien.

Kombinasjonen av naturskjønne omgivelser, rolige bomiljøer og samtidig kort vei til både Nesttun og Bergen sentrum gjør dette til et attraktivt sted å bo for deg som ønsker litt mer ro rundt deg i hverdagen.

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).

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. 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

Grunn og fundamenter: Boligen er fundamentert med ringmur av betong til faste masser. Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning. Takkonstruksjon: Taket er oppbygget med takstoler i trevirke, taket er tekket med betongtakstein. Etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Moderniseringsarbeider

2026: Dusjkabinett satt inn og overflater på badet (gulv og vegger) ble malt.
2024: Varmepumpe installert. Utført av AC senteret. Ny kurs til varmpumpe lagt opp av AB Elektro.
2023: El-bil lader installert. Ny elektrisk kurs ble lagt opp til dette. Arbeidet er utført av Caverion.
2023: Kjøkkenvegg ble revet for å oppnå åpen stue/kjøkkenløsning.
2021: Modernisering kjøkken med maling og utvidelse av kjøkkeninnredningen.
2017: Nytt gulv i alle rom untatt bad og bod.
2014: Nytt servantmøbel på badet

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 09.10.1996. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Brukstillatelse/ferdigattest er datert 09.10.1996

Hvitevarer

Følgende hvitevarer kan medfølge om ønskelig:

Kombiskap Bosch 2014
Oppvask Bosch 2014
Komfyr med induksjon Gorenje 2014

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Luft til luft varmpumpe i stuen.
Varmekabler i gulv entrè, soverom, kjøkken og bad.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 02.03.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som 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 fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

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.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling i leiligheten.

Regulering

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Eiendommen ligger i øvrig byggesone i kommuneplanen.

Gressplen med haug foran leiligheten er en fredet gravhaug. Det var opprinnelig planlagt en rekke til med leiligheter, men denne planen ble stoppet på grunn av fredningen. Se den rosa markerinen i vedlagte basiskart.

For eiendommen gjelder følgende planer:

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000, Dekningsgrad 100%

- KOMMUNEDELPLANER UNDER ARBEID: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000, Dekningsgrad 100%

- REGULERINGSPLANER PÅ GRUNN: FANA. GNR 82 BNR 9 MFL., HATLESTAD

PlanID: 64210000, Dekningsgrad 96,7 %

- FANA. GNR 82 BNR 3, 4, 6 OG 72 MFL., HAMREVEGEN

PlanID: 31880100, Dekningsgrad 3,3 %

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

Kulturmiljø i kommuneplanen. H570_5 - Kalandsvatnet Dekningsgrad: 100%

Kulturmiljø i kommuneplanen. H570_4 - Historiske veifar Dekningsgrad: 0,1 %

Gul støy i kommuneplanen. H220_3 - Vei støy - gul sone Dekningsgrad: 41,2 %

Rød støy i kommuneplanen. H210_3 - Vei støy - Rød sone Dekningsgrad: 5,3 %

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Vei, vann og avløp

Vei: Hamrevegen er offentlig vei. Siste stykket er privat vei med tinglyst bruksrett for sameiet.

Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, 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.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 770 984 for 2025. Sekundærverdi: Kr 3 083 934 for 2025.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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.

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

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier, men overdragelsen skal meldes skriftlig til styret.

Eier

Anita Antonett Hjertholm

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1996/12289-1/106 10.05.1996 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/18

2025/912328 06.08.2025 21:00

AVTALE MED NYBYGGENE BAK BAKRE REKKE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 240

- rett til å koble seg på vann- og avløpsledninger på sameiets eiendom

- rett til å plassere avfallsbeholderne sine på hentepunktet på sameiets eiendom.

- plikt til å ta del i vedlikehold av ledningsanlegg og vintervedlikehold med kostnadsfordeling 3/21 (en syvendedel)

- gangveien som planlegges oppgravd skal reetableres med varmekabler

Sameiet skal motta 250.000,- kr for å gi naboen disse rettighetene.

1995/21188-2/106 29.08.1995 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 152

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/21188-3/106 29.08.1995 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 felleskostnadene 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

Det er i vedtektene til sameiet bestemt at eldste beboer i husstanden må være 45 år eller eldre.

Meglernes vederlag og utlegg
Provisjon 1,60% av salgssum (Minimumsprovisjon kr 49 900,-)
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning/overtakelse, kr 2 900,-
Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Tinglysning hjemmelsklæring, kr 545,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport, kr 8 000,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 3 500,-
Eierskiftegebyr, kr 6 570,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole Andre Skage den 03.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2014 og at selger har bodd i boligen selv siden dette. Boligen selges med boligselgerforsikring som vil kunne tre inn ved skjulte feil og mangler.

Det opplyses om en sprekke på ca. 2–3 cm i en skjøt i gulvbelegget på badet. Det er ikke kjent at dette er utbedret. I 2026 ble det satt inn dusjkabinett og overflater på badet (gulv og vegger) ble malt.

Selger opplyser om pipelyd fra toalettets systerne. Det er ikke kjent at dette er utbedret.

Det er utført elektriske arbeider i boligen:

- 2023: Ny kurs til elbillader (Caverion).
- 2024: Ny kurs til varmepumpe (AB Elektro).
- 2024: Montering av varmepumpe.

Selger opplyser at deler av terrassen er utvidet ut på fellesareal med tillatelse fra styret. Sameiet kan likevel ta tilbake fellesarealet dersom fellesskapet ønsker det brukt til noe annet en gang i fremtiden.

Det er opplyst at det tidligere sykehjemmet i nærheten planlegges revet og erstattet med nye leiligheter. I den forbindelse vil parkeringsløsningen endres noe, og parkeringsplasser flyttes nærmere terrassen. Ny parkeringsplass tilhørende leiligheten er planlagt etablert ved siden av terrassen. Enkelte gjesteparkeringsplasser vil få elbillader.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtakelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtakelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. 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 bygnings-sakkyndig 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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig 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

Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. 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

Interessenter forplikter seg til å lese de vedlagte dokumentene før ev. bud inngis.

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 31L

Nabolaget Sandven - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Hatlestad nedre Linje 74	2 min 0.2 km
Bergen Flesland	20 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 14.9 km

SKOLER

Kaland skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Kirkevoll skole (1-10 kl.) 570 elever, 27 klasser	6 min 4.4 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	11 min 6.3 km
Hop skole (8-10 kl.) 420 elever, 34 klasser	12 min 7.9 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	13 min 8.6 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	8 min 5.9 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	11 min 6.3 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



KVALITET PÅ SKOLENE

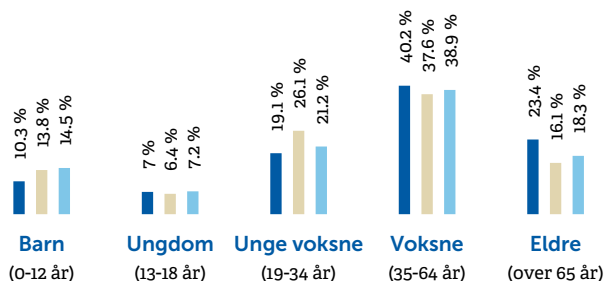
Veldig bra 86/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område

Sandven
Bergen
Norge

Personer

Sandven	933
Bergen	265 933
Norge	5 425 412

Husholdninger

Sandven	427
Bergen	136 695
Norge	2 654 586

BARNEHAGER



Vallalia barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.2 km
Klem barnehage (0-5 år) 27 barn	20 min 1.8 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år) 98 barn	4 min 3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Valle PostNord	15 min 1.1 km
Bunnpris Fana PostNord, søndagsåpent	6 min 4.7 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 88/100

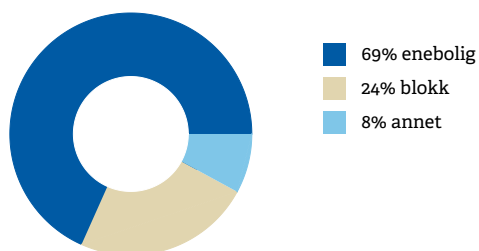
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 81/100

SPORT

- | | |
|--|---|
|  Vallaheiene "binge"
Ballspill | 16 min 
1.2 km |
|  KIL Hallen
Aktivitetshall | 20 min 
1.8 km |
|  SATS Nesttun | 9 min  |
|  Spent Nesttun | 9 min  |

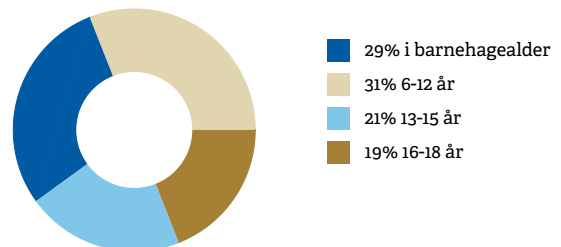
BOLIGMASSE



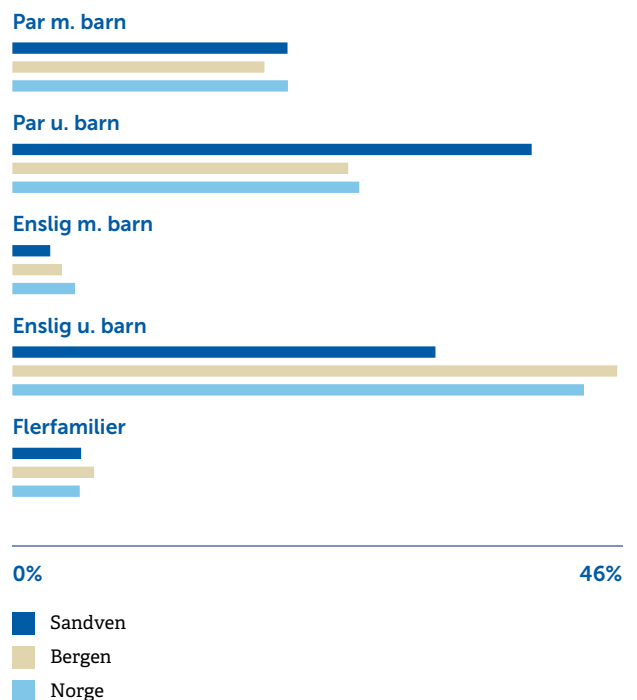
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  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%



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.




Tilstandsrapport

 3-roms leilighet.

 Hamrevegen 31L , 5229 KALANDSEIDET

 BERGEN kommune

 gnr. 82, bnr. 199, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20034-1513

Referansenummer: ZB6918

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



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.

Vedlegg: Tilstandstrapport

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 jobbet 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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandstrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBEKTET

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 friluftaktiviteter.

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 betongtakstein.

Etasjeskillere:

Etasjeskille med bjelkelag i trevirke

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré 3 kvm

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

Gang 8,5 kvm

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

Stue/kjøkken 36 kvm

Laminat på gulvet, malt strie på veggene, våtromsplater på vegg ved kjøkken, malt gipstak.

Kjøkkeninnredningen er med profilerte fronter, slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske.

Løse hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/frysenskap.

Soverom 10,5 kvm

Laminat på gulvet, malt strie på vegger, tapet på vegger, malt gipstak.

Soverom 12,6 kvm

Laminat på gulvet, malt strie på vegger, tapet på vegger, malt gipstak.

Bad 9,4 kvm

Malt vinylbelegg på gulvet, malt veggplater, malt gipstak.

Innredning toalett, dusjkabinett, skap med overliggende servant, laminert benk.

Avtrekk via mekanisk ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 118 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Luft til luft varmepumpe i stuen.

Varmekabler i gulv entrè, soverom, kjøkken og bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

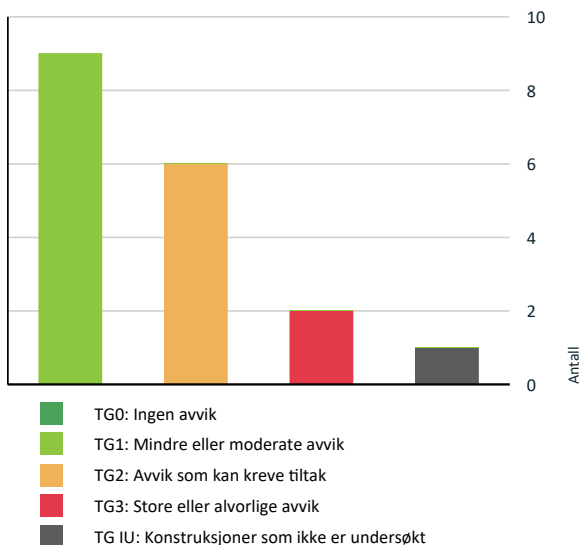
[Gå til side](#)

3-roms leilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er vist vegg mellom gang og stue på byggetegninger, i dag er det åpent.
- Det er vist vegg med åpning mellom stue og kjøkken, i dag er det helt åpent.

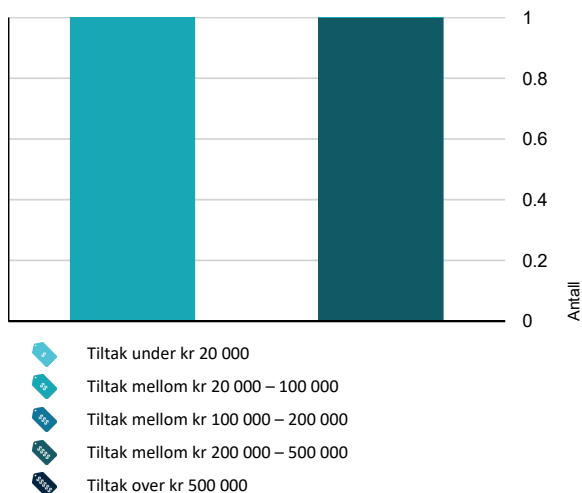
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 kostnadsestimater 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 kostnadsestimater 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.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
1996

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bod utvendig er utført med yttervegger i trevirke, taket er med pulttak oppbygget med bjelker i trevirke. Det kommer inn noe van via taket, takkonstruksjonen er fuktig på insiden, fare for råteskader. Boden er ikke tilstandsvurdert da denne ligger utenfor leiligheten.

UTVENDIG

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Enkelte steder ligger det terreng opp etter kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

! TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

! TG IU Andre utvendige forhold

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Entré 3 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, malt gipstak.

Gang 8,5 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, malt gipstak.

Stue/kjøkken 36 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, våtromsplater på vegg ved kjøkken, malt gipstak.

Soverom 10,5 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, tapet på vegger, malt gipstak.

Soverom 12,6 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, tapet på vegger, 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. På 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 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med murt elementpipe.
Det er ikke montert ildsted, pipen er aldri brukt.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører med profilerte dørblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad 9,4 kvm

Malt vinylbelegg på gulvet, malt veggplater, malt gipstak.
Innredning toalett, dusjkabinett, skap med overliggende servant, laminert benk.

Avtrekk via mekanisk ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er fra byggeår med overmalte overflater.

Tekniske levetiden for tettesjikt bad er passert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen ligger inn mot vegg til naboleilighet og rom med fast innredning.

Det er utført fuktsøk uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med profilerte fronter, slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske.

Løse hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ved middel styrke klarer ikke ventilatoren å holde et papir.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Eventuelt prøve å vedlikeholdes, samme anlegg som inn mot bad hvor den klare å holde papir ved middels styrke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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 utskifting av rør.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

Våtrom vurdert under egne kolonner.

⚠ TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert i stuen.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 118 ltr. produsert i 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 på eldre tanker.

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.

Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Enkelte mindre oppgraderinger i ettertid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på elbillader og stikk for varmepumpe.
Øvrige deler av anlegget er fra før 1999 da kravet for samsvarserklæring kom.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Hoveddelen av el-anlegget har passert over halve tekniske levetiden.**
Med bakgrunn i alder på anlegget anbefaler vi utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

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

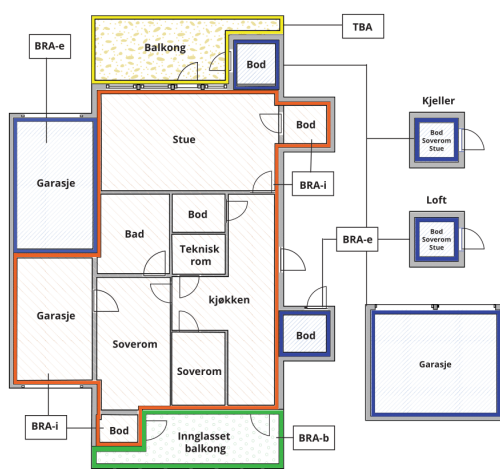
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Vedlegg: Tilstandstrapport

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Arealer

3-roms leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88	4		92	25
SUM	88	4			25
SUM BRA	92				

Romfordeling

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

Bod utv 4,4 kvm
Terrasse 25,4 kvm

Arealer rom:

Entré 3 kvm
Gang 8,5 kvm
Stue/kjøkken 36 kvm
Soverom 10,5 kvm
Soverom 12,6 kvm
Bad 9,4 kvm
Bod 4,3 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er vist vegg mellom gang og stue på byggetegninger, i dag er det åpent.
Det er vist vegg med åpning mellom stue og kjøkken, i dag er det helt åpent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Varmepumpe i 2024. AC senteret.
El-bil lader 2023 Caverion.

Vedlegg: Tilstandstrapport

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	82	199		9	5634 m ²	eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse Hamrevegen 31L							
Hjemmelshaver Hjertholm Anita Antonett							
Kommentar felles tomt.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anita Antonett Hjertholm

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hamrevegen 31L

5229 Kalandseidet

4601-82/199/0/9



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk i en skjøt i gulvbelegg på ca 2-3 cm.

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

♦ 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?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett . Maling av gulv og vegger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Pipelyd fra toalettet sisternen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Innstillinger av ny kurs til elbillader

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AB Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmpumpe

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Av senteret

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmpumpe



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?

• **Ja**

Gamle sykehjemmet skal rives og nye leiligheter bygges , parkeringsplasser flyttes Ca 1,10 mtr nærmere leilighetens terrasse. Terrasse på fellesområdet får endringer , ny parkeringsplass tilhørende leiligheten opprettes ved siden av terrassen,se vedlegg til salgsoppgaven.
Noen av gjesteparkeringene får elbillader.

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**

Nedre del av terrassen er bygget på fellesområdet ,med tillatelse fra daværende styret.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Hamrevegen 31L, 5229 KALANDSEIDET

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266785

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

9559523

Gårdsnummer

82

Bruksnummer

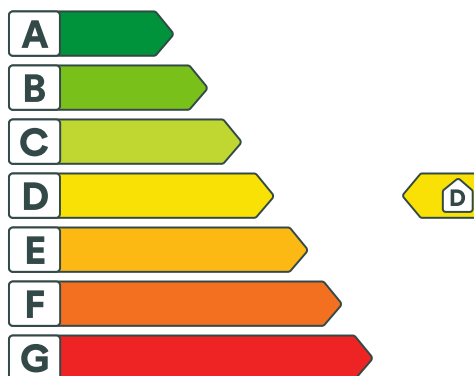
199

Seksjonsnummer

9

Brukseiningsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggear

1996

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

88,0 m²

Oppvarma bruksareal

88,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkketal for å vurdere ein bygningens energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

151,98 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

148,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 028 kWh

Vedlegg: Energiattest



Hamrevegen 31L, 5229 KALANDSEIDET



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Hamrevegen 31L, 5229 KALANDSEIDET



Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Lufttekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



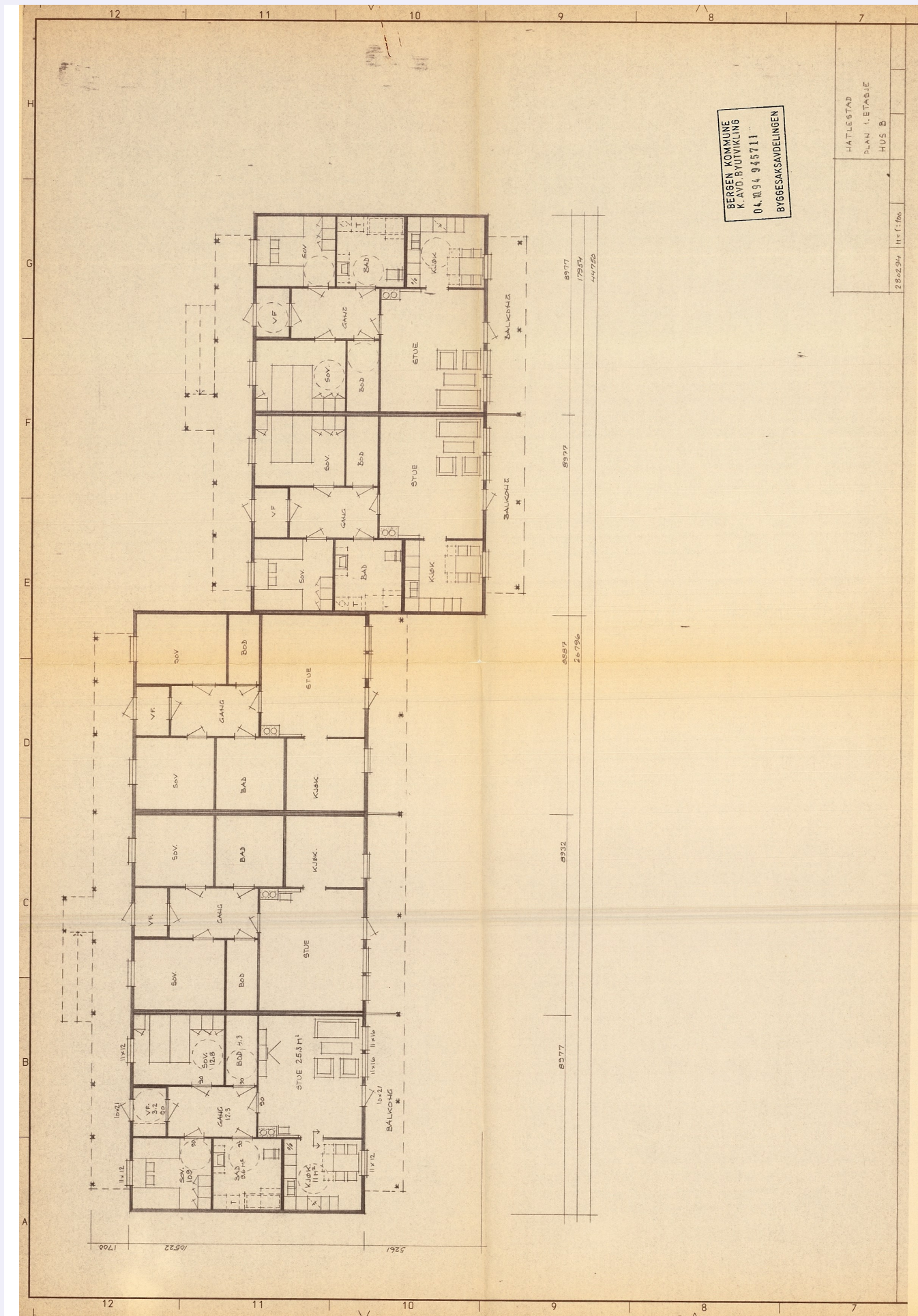
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

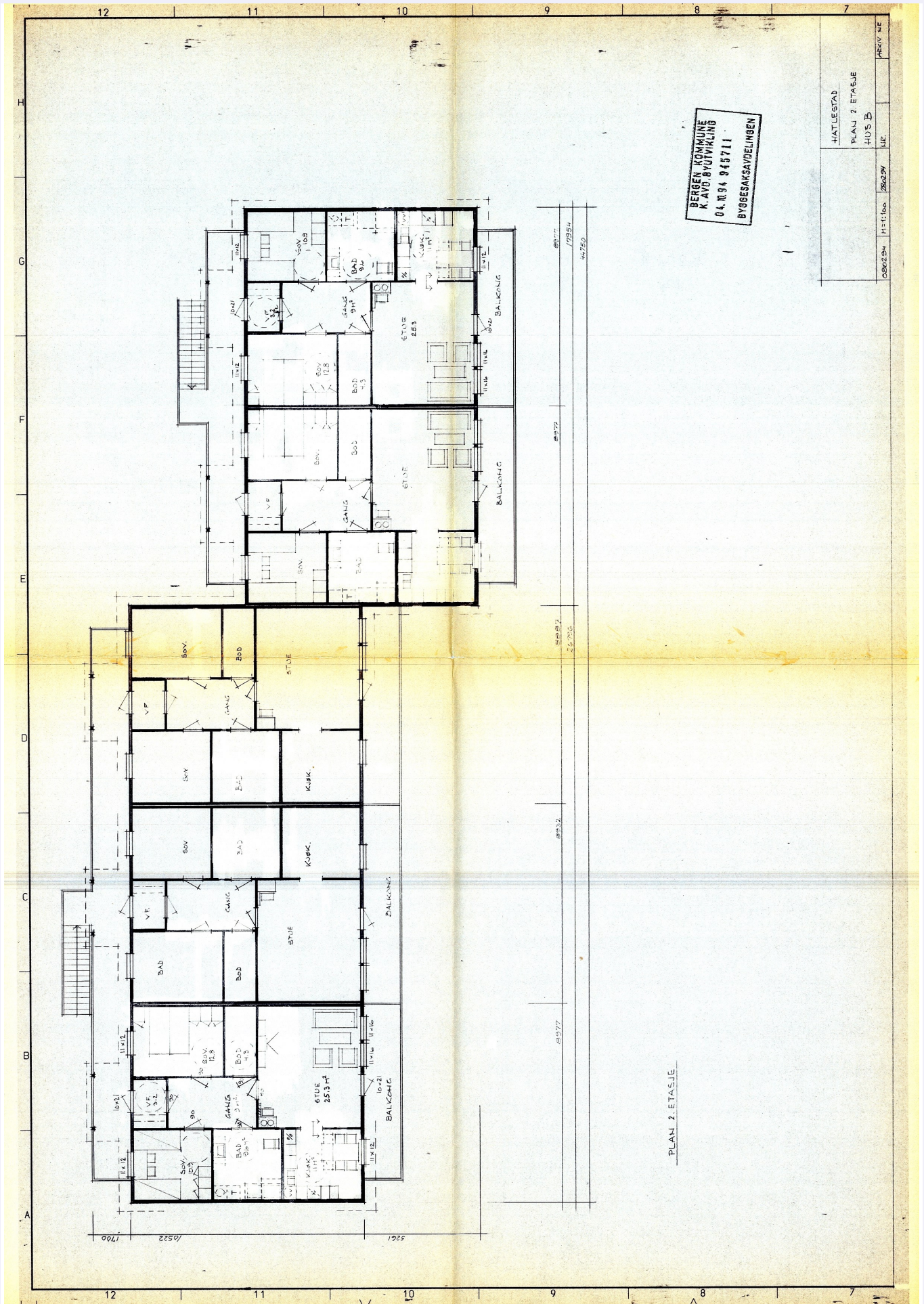
For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

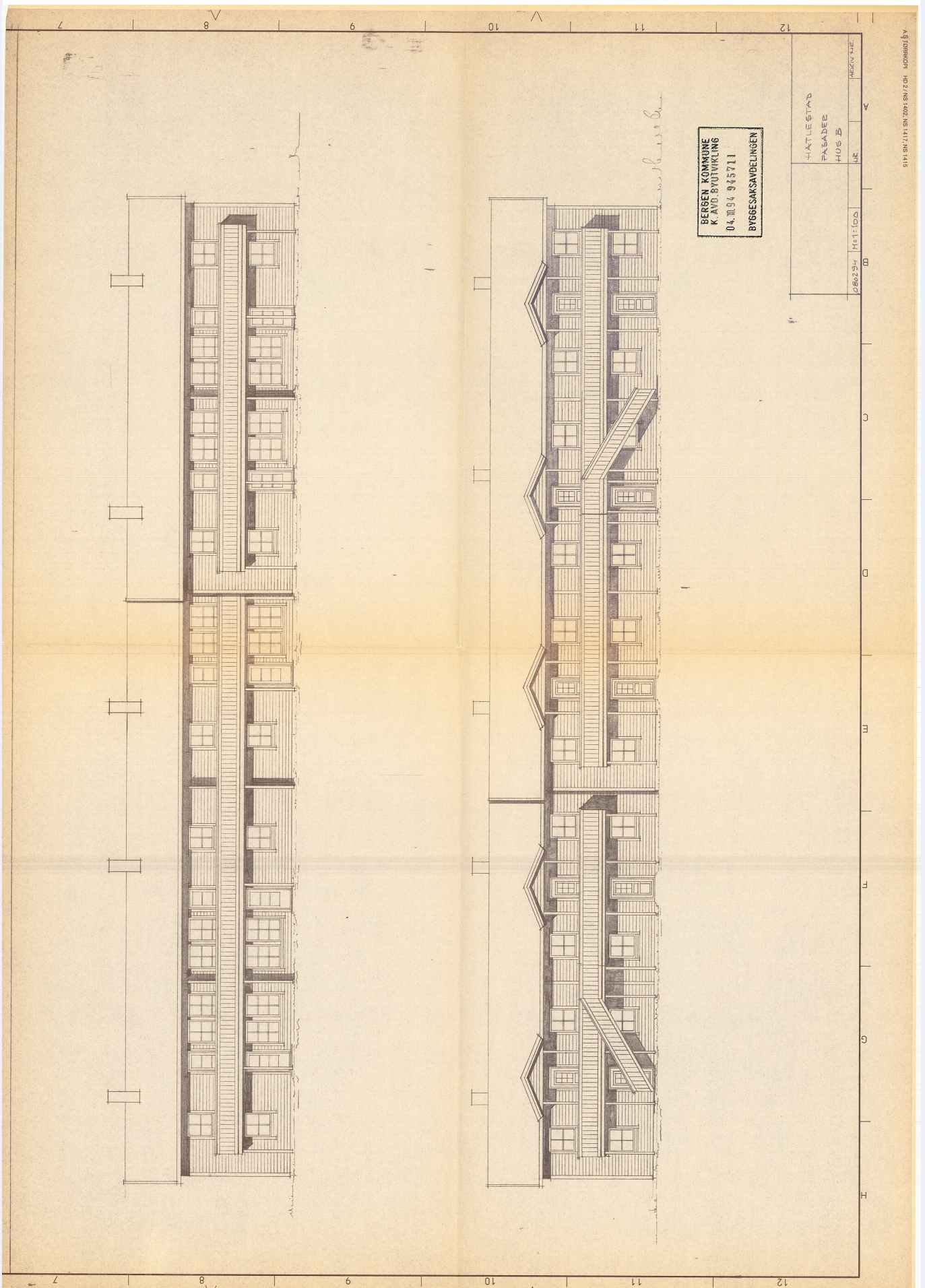
Vedlegg: Godkjente byggetegninger



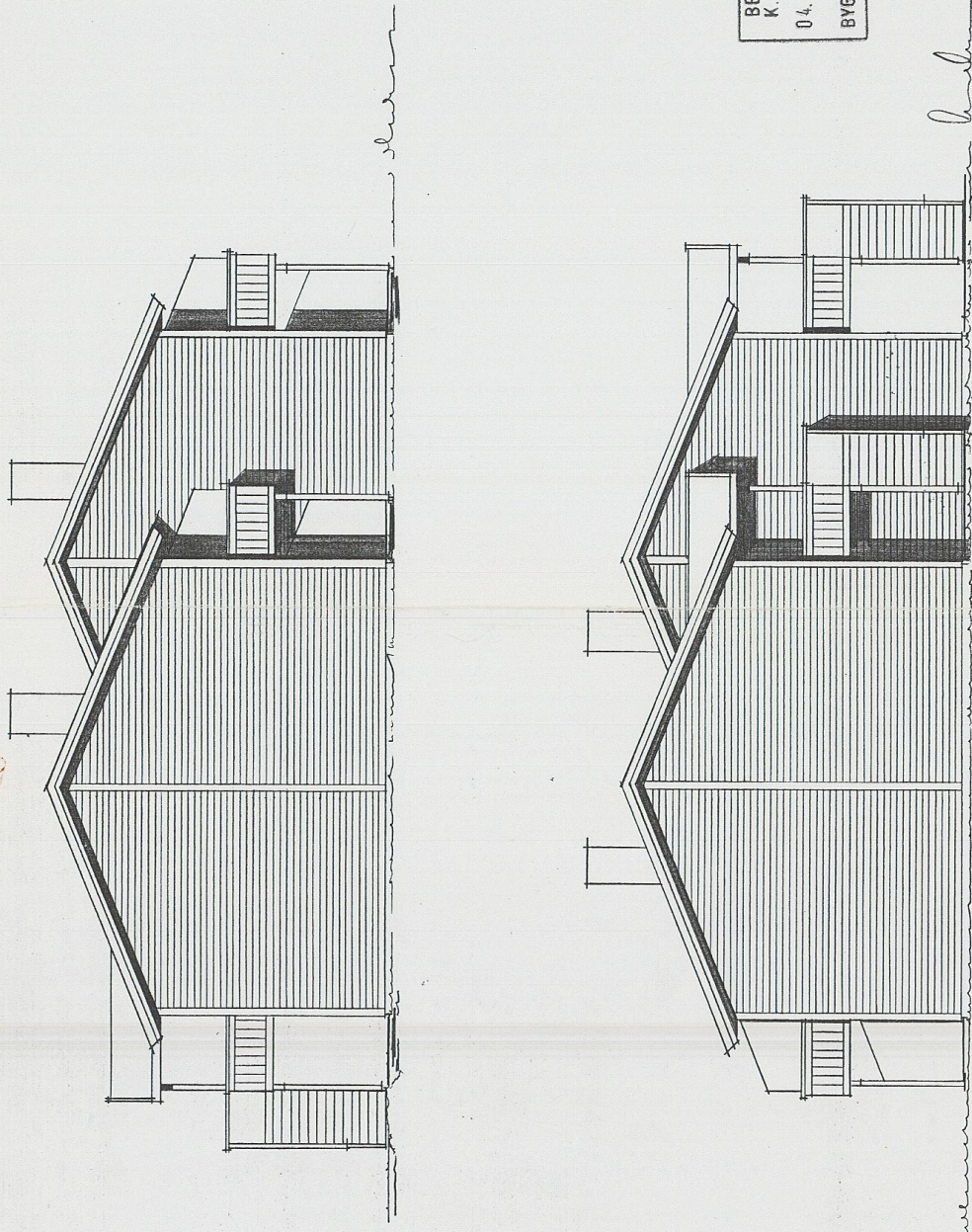
Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Godkjente byggetegninger



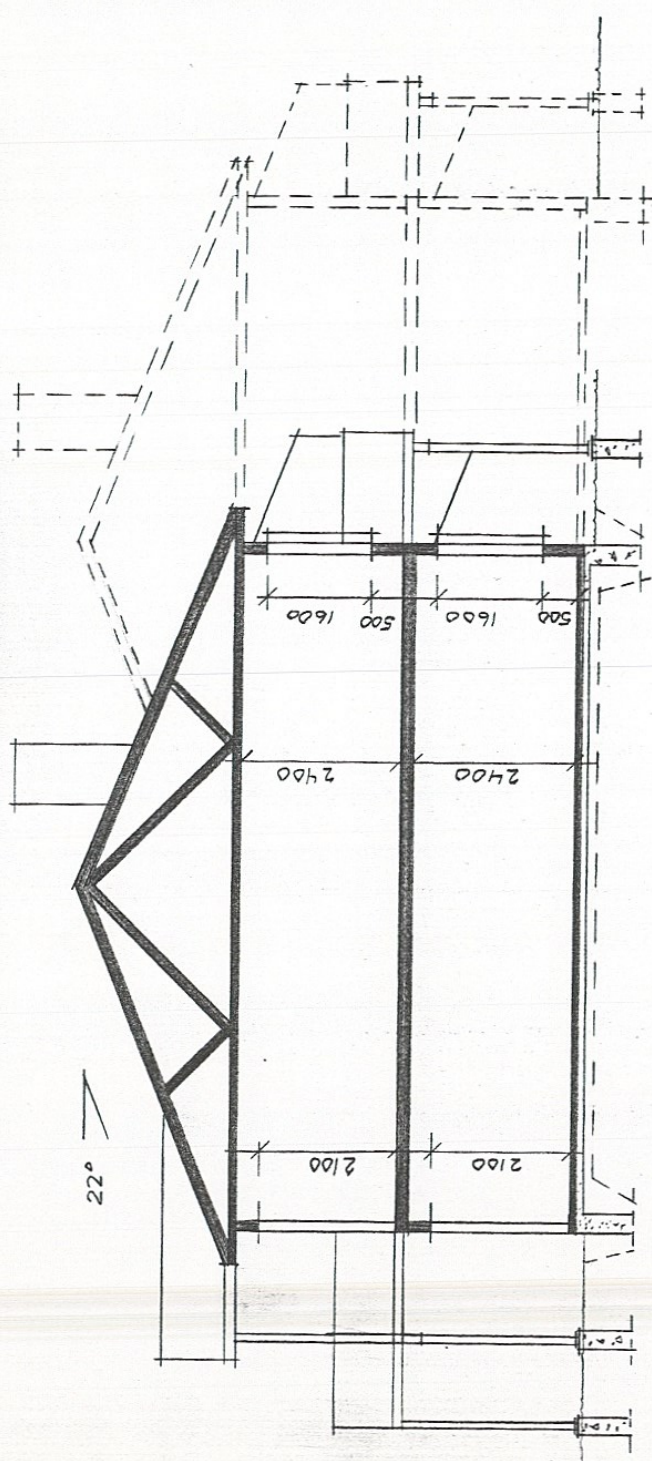
Vedlegg: Godkjente byggetegninger



BERGEN KOMMUNE
K. AVD. RYUTVIKLING
04.10.94 945711
BYGGESAKSAVDELINGEN

HATLESTAD	HE.	ARKIV HE.
NORDVESTBYGG as		
6364 Vikebuktt Tlf. 072 80.		
080294	H=1:100	
FASADER		
HUS B		

Vedlegg: Godkjente byggetegninger



BERGEN KOMMUNE
K. AVD. BYUTVIKLING
04.10.94 945711
BYGGESAKSAVDDELINGEN

SNITT

HATLESTAD		AREAL HC
NORDVESTBYGG a/s		NR.
0384 VEKSTUKT III. 072-00.		
080294	M=1:100	
SNITT		
HUS B		



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

LANDRO BYGG & EIENDOM
KNAPPSKOG

5360 KOLLTVEIT

Arkiv 5210
Deres søknad av 04.10.94 Vår ref. Snr 945711 Bergen, 9.10.1996

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

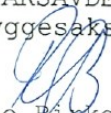
Byggeplass: HATLESTAD BYGG B Eiendom: 0-0082-0006
Byggherre : LANDRO BYGG & EIENDOM Adr.: KNAPPSKOG
Ansvarsh. : LANDRO ØYSTEIN Adr.:
Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: REKKEHUS

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 04.10.94
Byggetillatelse gitt.....: 08.12.95

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesaksjefen


Rune Birkeland
bygn.inspektør

Vedlegg: Planinfo for området



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 82/199/0/0
Utlistet 02. mars 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
259704089	Grunneiendom	0	Ja	5 633,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Side 1 av 3

Vedlegg: Planinfo for området

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 - Kjørvevei	< 0,1 % (1,8 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Kalandsvatnet	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	< 0,1 % (1,3 m ²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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 areal del KPA 2027	1	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: Planinfo for området

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
82/257	301051081	-	Garasjeuthus annekst 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 annekst 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	Rammetillatelse	02.11.2018	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 02. mars 2026

Vedlegg: Planinfo for området



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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Vedlegg: Planinfo for området



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 82/199


Dato: 02.03.2026

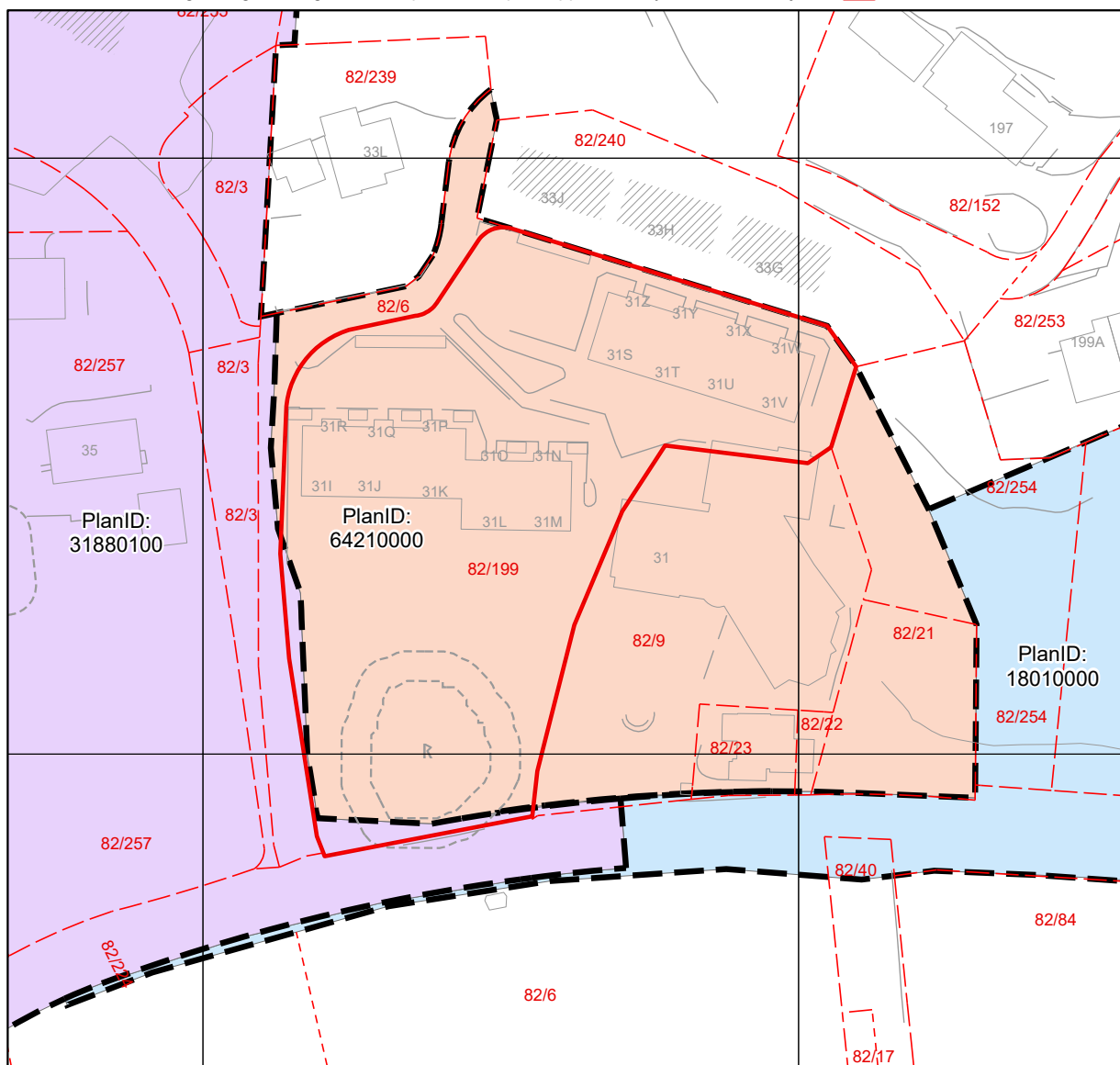
Adresse: Hamrevegen 31L

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

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



Vedlegg: Planinfo for området



Reguleringsplan på grunnen



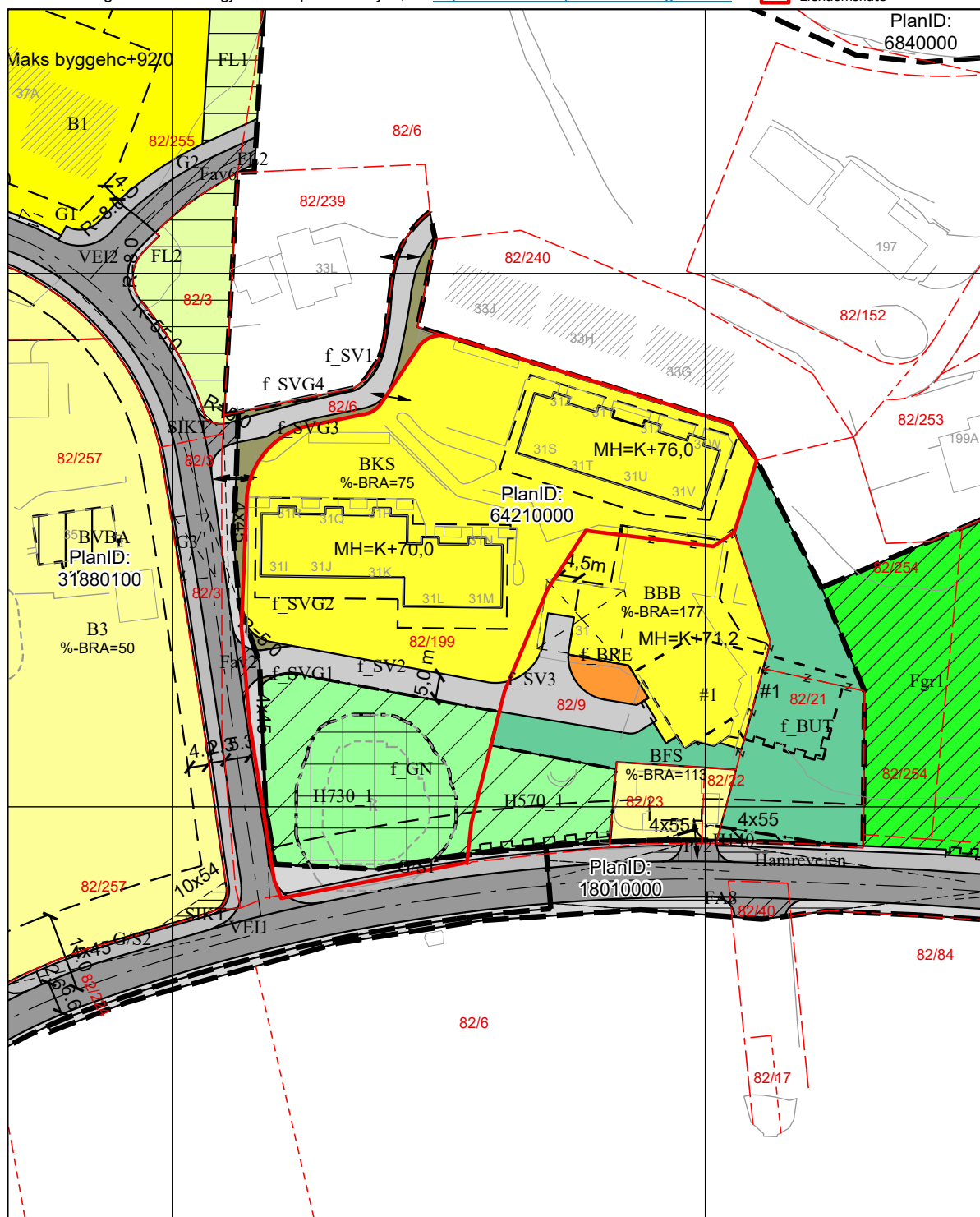
BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/199
Dato: 02.03.2026 Adresse: Hamrevegen 31L

PlanID(er): 64210000, 31880100

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

Eiendomsflate



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

Vedlegg: Planinfo for området

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 bestemmelsehjemler

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktzone

|| 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: Planinfo for området



BERGEN
KOMMUNE

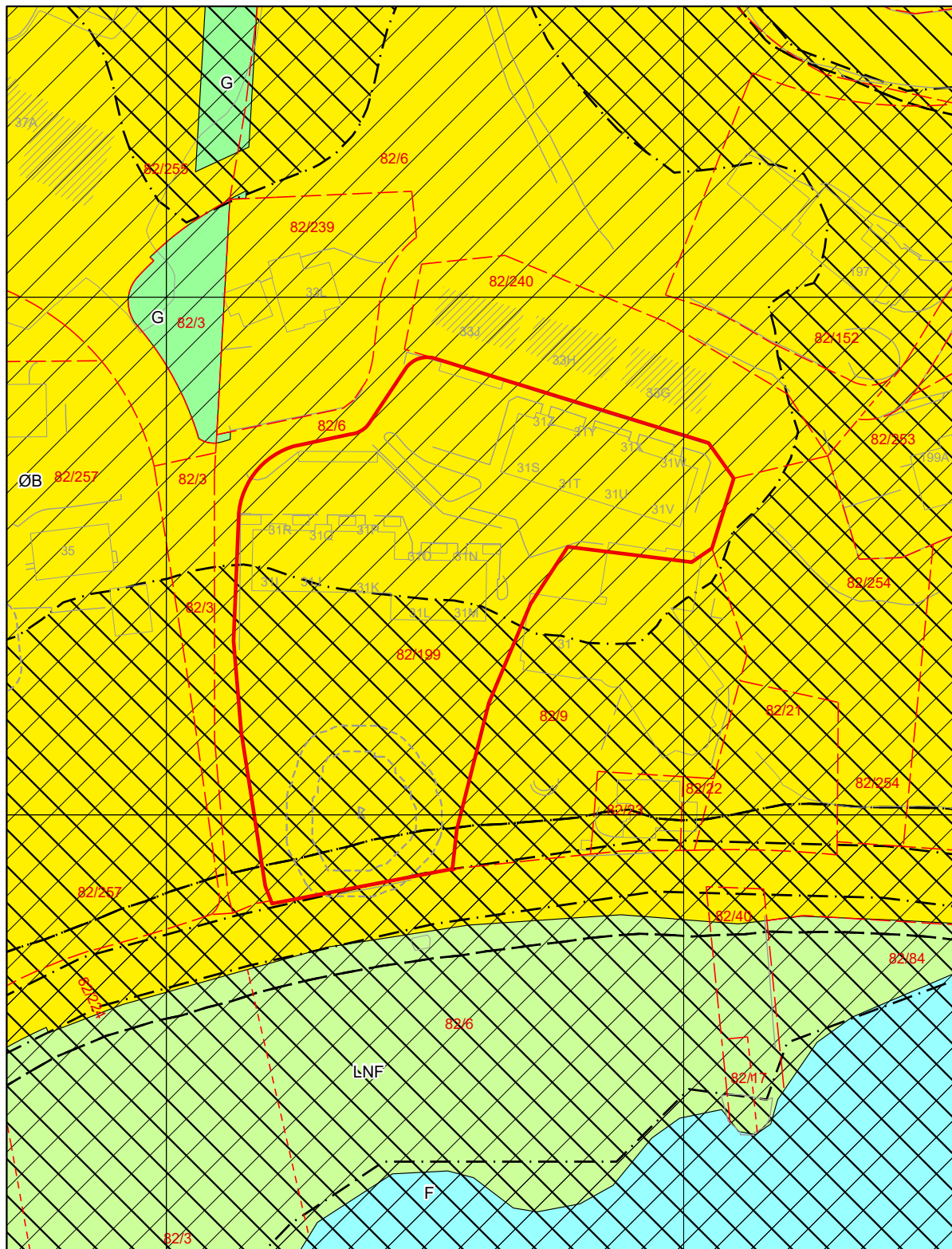
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/199
Dato: 02.03.2026 Adresse: Hamrevegen 31L








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

 Eiendomsflate







Vedlegg: Planinfo for området

Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Angitthensyn naturmiljø
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur
-  LNF
-  Friluftsområder

Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring



Attestert kopi av dok.nr. 1996/12289/106
Uthentet 2025-03-31 12:19

Side 1 av 32

[Returneres til]

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

10 MAI 1996

Dagboknr. 12289

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 3 89 5 5	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⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	1	11	B	1	21			31			41				
2	B	1	12	B	1	22			32			42				
3	B	1	13	B	1	23			33			43				
4	B	1	14	B	1	24			34			44				
5	B	1	15	B	1	25			35			45				
6	B	1	16	B	1	26			36			46				
7	B	1	17	B	1	27			37			47				
8	B	1	18	B	1	28			38			48				
9	B	1	19			29			39			49				
10	B	1	20			30			40			50				
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) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, 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. Pantrett 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. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring



Attestert kopi av dok.nr. 1996/12289/106
Uthentet 2025-03-31 12:19

Side 2 av 32

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

Undertegnede erklærer at

- a) 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) 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) 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)
 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)	Semntykter. LANDRyg Bygge Eiendom A/S
	<i>Olav Høstvedt</i>	<i>Gjerd Landro</i>

Noter:

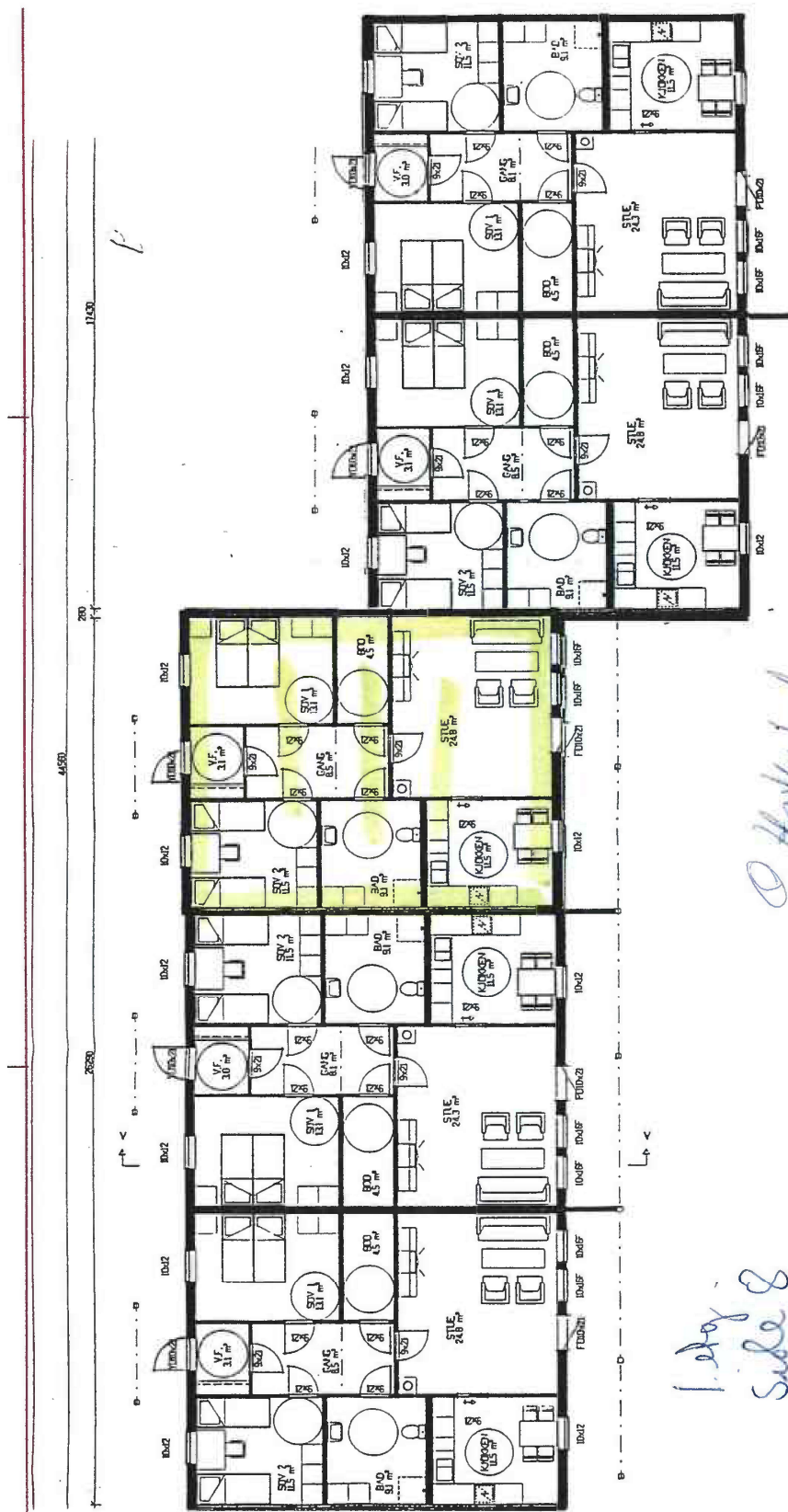
- 7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring



Attestert kopi av dok.nr. 1996/12289/106
Uthentet 2025-03-31 12:19

Side 8 av 32



D. Hækerud

*1. etg.
Side 8
Snr. 8*

Vedlegg: Protokoll ekstraordinært årsmøte 19.11.25

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.

Vedlegg: Protokoll ekstraordinært årsmøte 19.11.25

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. Ansvarer 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 én 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

Vedlegg: Protokoll ekstraordinært årsmøte 19.11.25

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

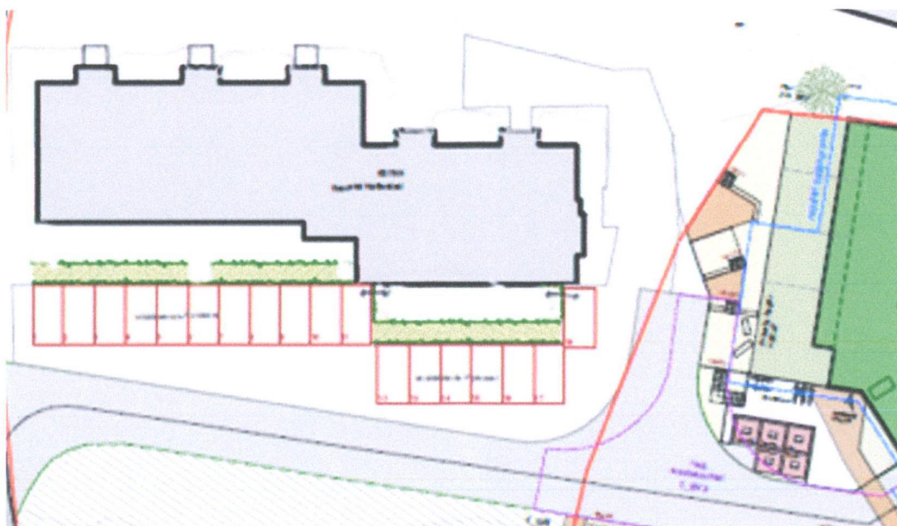
Vedtak: Dagsorden ble godkjent, men noen av eierne mente at sakspapirer og innkalling burde vært sendt ut tidligere.

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.



Vedlegg: Protokoll ekstraordinært årsmøte 19.11.25



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: Protokoll ekstraordinært årsmøte 19.11.25

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 FROESE HESSEN


BIRGIT NESS

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HATLESTAD SAMEIE

Sted: Kaland Idrettshall. Osvegen 335. 5229 Kalandseidet

Dato: Onsdag 14. mai 2025

Møtet ble åpnet av: Styreleder Jan-Frode Hessen

Til stede fra styret: Jan-Frode Hessen
Svein Arne Storesund

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: 10

+ Antall fullmakter: 5

= Antall stemmeberettigede: 15

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: Godkjent

Vedlegg: Protokoll arsmote 2025

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: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én 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): Britt Johansen (31 z)

Kjerstin-Marie Vereide (31 q)

Møteleder: Jan-Frode Hessen (31 o)

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Britt Johansen
Kjerstin-Marie Vereide

Vedtak: Godkjent

g) 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

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Kommentar: Forslag fra seksjonseier om å utrede mulighet for bedre disponering/plassering av lagets egenkapital for bedre avkastning.

Vedtak: Godkjent

Vedlegg: Protokoll arsmøte 2025

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

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

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. I tillegg til dette er det kostnader ifm. gjennomføring av styremøter og servering i forbindelse med gjennomføring av lagets ordinære årsmøte 2025.

Valgkomiteen foreslår utgiftsdekning på kr.1000,- for dette.

Alminnelig flertall.

Vedtak: Godkjent enstemmig

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 2025-2027

Vedlegg: Protokoll arsmote 2025

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

Benkeforslag: Benkeforslag om å endre periode for ny styreleder fra ett år til to år.

Avstemming: Godkjent

Valgkomité: Tone Totland (31 p)
Birgit Ness (31 j)

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	1 år	Svein-Arne Storesund	2025-2026
Styremedlem	2 år	Venke Samuelsen	2025-2027
Varamedlem	1 år	Adelina Maria Acero	2025-2026

7. Andre saker

Sak 1. Fra Olav M. Johansen, Seksjon 31 Z.

Ønske om igangsetting av etablering av ladepunkt for elbiler på sørsiden av nedre rekke, og at arbeidene starter i år.

Styrets kommentarer til sak nr. 1.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) regulerer seksjonseieres rett til å etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.

Lovverket sier følgende:

§ 25 a. *Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil*

Vedlegg: Protokoll arsmøte 2025

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

<https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§25a>

I Hatlestad sameie disponerer hver seksjon en parkeringsplass hver. Parkeringsplassene som disponeres av forskjellige seksjoner har varierende muligheter for tilrettelegging for sikker ladeløsning.

Det er per i dag 6 seksjoner som lader elbil, men ikke alle har sikker ladeløsning via ladebokser fastmontert på vegg. Slike ladebokser monteres med en kontakt som er bygget for å tåle høy belastning over tid. Ladeledningen som brukes på slike ladebokser er også mer robust og egnet for daglig bruk.

Sameiet ble etablert i 1996 og dagens el-anlegg er dimensjonert etter datidens behov. Økende etterspørsel etter lademulighet stiller høyere krav til kapasitet og sikkerhet på vårt anlegg.

For å sikre en trygg og fremtidsrettet ladeløsning, er det behov for å kartlegge dagens etablerte ladeløsninger på seksjoner og kartlegge lagets elektriske anlegg totalt sett. Dette vil gjøre styret i stand til å utrede alternative modeller for etablering og finansiering av individuelle ladeløsninger og felles løsninger.

En felles ladeløsning ved gavlen og fellesområdet ved sørsiden på nedre rekke, slik som skissert fra forslagstiller i seksjon 31 Z, er det som så langt ser ut til å være mest kostnadseffektiv som fellesløsning. Ikke minst sett i forhold til de justeringer/innsnevninger som er nødvendig å gjøre uansett i forbindelse med det pågående byggeprosjektet på naboeiendommen.

Styrets forslag til vedtak i sak 1.

Styret utreder ulike modeller for etablering av ladeløsning, inkludert vurdering av individuell finansiering (bruker betaler) eller felles anlegg med kostnadsfordeling gjennom sameiets felleskostnader.

Resultatet av kartleggingen og anbefaling av løsning framlegges på ekstraordinært årsmøte høsten 2025

Avstemming i sak fra seksjonseier i 31 Z. (Alminnelig flertall)

For: 14 Mot: 1

Vedtak: Godkjent

Side 5 av 7

Vedlegg: Protokoll arsmøte 2025

Sak 2. Fra Lisbeth T. Liland. Seksjon 31 X.

Innføre betaling for fritak på dugnad.

Siden dette har vært oppe muntlig på generalforsamlingen og ikke blitt tatt videre, melder jeg dette inn som sak nå.

Styrets kommentarer til sak nr. 2

Sameiets plikt.

Utgangspunktet er at sameiet plikter å sørge for vedlikehold, opprydning og lignende på lagets fellesarealer, og at det kan engasjere håndverkere og gartnere til å utføre arbeidet. Utgiftene må andelseierne og seksjonseierne dekke som en del av sine felleskostnader.

For å få ned kostnadene kan man i stedet eller i tillegg holde dugnad. Men ikke alle har fysisk mulighet til å delta på dugnad, og styret kan ikke pålegge beboere å delta på dugnad. Man kan heller ikke pålegge eiere og andelshavere å skaffe *andre* som kan delta for dem, om de selv ikke kan eller vil delta. Dugnadsplikt har man altså ikke lovhjemmel for.

Arbeid som utføres gjennom dugnadsarbeid er svært lønnsomt for laget.

Det har kommet flere henvendelser fra seksjonseiere som av forskjellige årsaker ikke har anledning til å delta på lagets dugnader. Det har i den forbindelse vært ytret ønske om å betale en sum for å slippe å delta.

Da vi ikke har ordninger som er praktisk gjennomførbar for individuell innbetaling av sum ved manglende deltagelse på dugnadsarbeid, så ser vi heller dette best løst ved innbetaling av dugnadsbeløp over felleskostnadene. De som deltar på dugnaden får tilbakebetalt det de har betalt inn, og de som ikke deltar, får ingen tilbakebetaling. På denne måten har man betalt for ikke å ha deltatt på dugnad.

Registrering av dugnadstimer gjøres via BOB-appen «småjobb» og dugnadstimer utbetales i november hvert år. Mer informasjon om denne enkle løsningen kommer ut etter hvert.

Styrets forslag til vedtak i sak 2.

Det innføres månedlig innbetaling av dugnadsavgift på kr.100,- innbetalt via felleskostnadene. Endring iverksettes så raskt som mulig etter gjennomført årsmøte 2025.

Det foreslås en timesbetaling på kr.200,- for dugnadsarbeid.

Alt dugnadsarbeid skal klareres med dugnadsansvarlig/styret.

Avstemming i sak fra seksjonseier i 31 X. (Alminnelig flertall)

For: 14 Mot: 1

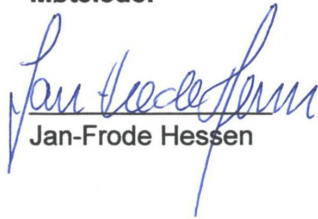
Vedtak: Godkjent

Vedlegg: Protokoll arsmote 2025

Underskrifter:

Dato: 14.05.2025

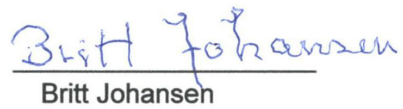
Møteleder


Jan-Frode Hessen

Protokollunderskriver


Kjersti Marie Vereide

Protokollunderskriver


Britt Johansen

Vedlegg: Innkalling Årsmøte 2025

1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Hatlestad Sameie

Dato: Onsdag 14. mai 2025 kl: 18.00

Sted: Kaland idrettshall.

Adresse: Osvegen 335. 5229 Kalandseidet.

Vedlagt følger dagsorden for årsmøte 2025

Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 05.05.25

Jan-Frode Hessen
styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltager på årsmøte i Hatlestad Sameie, 14.05.25

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 2024

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre

7. Saker til behandling

Sak 1. Ønske om igangsetting av etablering av ladepunkt for elbiler på sørsiden av nedre rekke, og at arbeidene starter i år.
Forslag fra Olav M. Johansen. Seksjon 31 Z

Sak 2. Innføre betaling for fritak på dugnad.
Forslag framsatt av Lisbeth T. Liland. Seksjon 31 X

STYRET I HATLESTAD SAMEIE

RAPPORT FRA STYRET 2024 I HATLESTAD SAMEIE

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Hatlestad Sameie

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:	Jan-Frode 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 24.05.25 avholdt 4 styremøter, hvor det har vært behandlet til sammen 42 protokollførte saker. Styret har også gjennom året tilrettelagt for mer effektiv drift ved at saker også har vært behandlet digitalt mellom de fysiske møter. Dette bidrar til økt effektivitet.

Styreleder har hatt løpende kontakt med forretningsfører og BOB BBL om den daglige drift av laget.

Varamedlem har vært innkalt/invitert til styrets møter.

2.3 Noen av sakene som har vært behandlet

- Supplering av belysning på fellesområdet
- Slutføring av avtale med BD Eiendomsutvikling Drift AS og tilknytning på Hatlestad sameie`s infrastruktur på VA.
- Rengjøring med høytrykksvasker på murverk og gangveier i hele sameiet.
- Tett oppfølging av entreprenør for vintervedlikehold.

- Råteskadd terrassegulv på enheten 31 V.
- Supplering av skilt for anvisning av parkeringsplasser og henvisning til respektive seksjoners inngangsdører.
- Plan for supplering av fasadebelysning.
- Gjennomført utarbeidelse av vedlikeholdsplan for Hatlestad sameie.
- Gjennomført energikartlegging for Hatlestad sameie.
- Foretatt måling av lufttetthet og termografering av en seksjon i forbindelse med energikartlegging.
- Innhentet priser på installasjon av solcelleanlegg på sameiets tak som mulig finansieringstiltak ved framtidig takutskiftning.
- Reforhandlet kollektiv avtale TV og Internett med Telenor.
- Oppfølging av byggesak Habo Eiendom Bergen.

2.4 Noen av sakene som er under arbeid og planlegging

- Beskjære busker generelt i laget og oppgradere beplantning på grøntområdet foran enheten S, T, U og V.
- Slutføre oppsetting av informasjonsskilt på øvre rekke ved planlagt oppgradert gangvei
- Utarbeide tiltaksplan for vedlikehold etter utarbeidet vedlikeholdsplan med tilstandsrapport.
- Foreta budsjettering basert på utarbeidet vedlikeholdsplan med tilstandsrapport.
- Slutføre prosjektet pollinerende beplantning i Hatlestad sameie. Tiltak i regi BOB-fondet «Livet mellom husene»
- Gjennomgå oppdaterte priser på etablering av ladestruktur for ladbare kjøretøy i Hatlestad sameie.
- Utarbeide vedtektsbestemmelser i forhold til seksjonseieres bruk av lagets fellesområder.
- 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 2023

Regnskapet for Hatlestad sameie ble pr. 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 216 000,-

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

- Andre inntekter ble budsjettet med kr 250 708, byggeprosjekt i regi tiltakshaver Bjørn Døsen AS. Ingen inntekter i 2024.
- Honorarer andre utvalg kr 1 000 gjelder utgiftsdekning vedtatt på årsmøte.
- Lave vedlikeholdskostnader i 2024 i forhold til budsjettet.
- Andre konsulent tjenester kr 107 325 refererer seg til vedlikeholdsplan/energikartlegging.
- Renteinntekter på innestående i DNB kr 37 381. Rente p.t. 4,25%.

3.3.2 Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr.216 000,- Laget har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr.949 418,- Dette tilsvarer for øvrig sameiets egenkapital.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Sameiet har i inneværende styreperiode ikke arrangert felles dugnader. I stedet har det vært gjennomført et større prosjekt med omfattende rengjøring av murverk og asfaltgangveier i laget. Det planlegges for fortsatt dugnadsaktivitet og vedlikeholdsarbeid i neste styreperiode.

5. Forhold som har intrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke intrådt 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. Styret vil allikevel i neste styreperiode vurdere systemer for bedre og lettere dokumentasjon av virksomheten på dette området.

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 og plast.

Årsoppgjør rapport

**Hatlestad Sameie
2024**

Resultatregnskap 2024

Hatlestad Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	734 580	669 600	734 580	795 740
Andre inntekter		0	0	250 708	0
Sum inntekter		734 580	669 600	985 288	795 740
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	21 820	17 456	16 500	16 500
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Andre honorarer		1 000	0	0	1 000
Arbeidsgiveravgift		10 268	9 511	11 100	11 100
Felles strøm og varme		10 309	9 815	16 000	16 000
Andre driftskostnader	5	149 089	164 488	191 580	192 180
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	25 837	14 881	11 000	11 000
Vedlikehold	7	49 848	73 960	200 000	200 000
Forretningsførrelse		34 633	38 403	35 000	36 900
Revisjonshonorar		8 750	8 125	8 700	8 700
Andre konsulenthonorarer		107 325	0	5 000	5 000
Kontingent		2 130	1 990	1 900	2 200
Forsikring		84 949	80 735	84 950	94 000
Sum driftskostnader		555 957	469 365	631 730	644 580
Driftsresultat		178 623	200 235	353 558	151 160
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		37 381	20 738	0	0
Andre renteinntekter		0	117	0	0
Sum finansinntekter		37 381	20 854	0	0
Andre rentekostnader		4	0	0	0
Sum finanskostnader		4	0	0	0
Resultat av finansposter		37 378	20 854	0	0
Resultat		216 000	221 090	353 558	151 160
Til/fra annen EK		216 000	221 090	0	0
Sum disponeringer		216 000	221 090	0	0

Resultatrapport 2024 for Hatlestad Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Hatlestad Sameie
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	32 462	28 774
Forskuddsbetalte kostnader	97 304	113 345
Andre fordringer	14 736	0
Sum fordringer	144 502	142 119
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	1 067 400	780 527
Skattetrekk	6 732	460
Sum bankinnsk. og kontanter	1 074 132	780 987
Sum omløpsmidler	1 218 633	923 106
SUM EIENDELER	1 218 633	923 106

Balanserapport 2024 for Hatlestad Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Hatlestad Sameie
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	949 418	733 417
Sum opptjent egenkapital	949 418	733 417
SUM EGENKAPITAL	949 418	733 417
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	14 736	0
Leverandørgjeld	184 278	128 693
Skyldige off. myndigheter	16 859	7 941
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	52 020	51 616
Annen kortsiktig gjeld	1 323	1 439
Sum kortsiktig gjeld	269 216	189 689
SUM GJELD	269 216	189 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 218 633	923 106

Bergen,
Styret for Hatlestad Sameie

Jan-Frode Hessen
Styrets leder

Svein-Arne Storesund
Nestleder

Venke Samuelsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Hatlestad Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	615 600	561 816	615 600	677 160
3816 TV og internett	118 980	107 784	118 980	118 580
Sum felleskostnader	734 580	669 600	734 580	795 740

Note 3 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:

0,04

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5903 Gaver til beboere	0	735	0	0
6300 Leiekostnader	1 000	2 625	3 000	3 000
6326 Snømaking og brøyting	21 431	40 019	36 000	36 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	499	355	0	0
6346 Radon	0	1 399	0	0
6362 Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	13 000	13 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	365	0	0
6375 TV og internett	118 876	110 056	118 980	118 580
6391 Diverse serviceavtaler	0	4 185	13 500	13 500
6400 Leie maskiner og utstyr	2 686	3 554	0	0
6800 Kontorkostnader	0	543	500	500
6845 Kopiering	741	0	0	1 000
6860 Kursutgifter	1 000	0	0	0
7000 Drivstoff	0	0	600	600
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	1 200	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 656	653	1 000	1 000
Sum driftskostnader	149 089	164 488	191 580	192 180

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	1 708	2 268	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	11 201	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	9 570	6 479	3 000	3 000
6553 Abonnement og lisenser	3 358	6 134	8 000	8 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	25 837	14 881	11 000	11 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	1 006	28 967	105 000	105 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	6 448	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	30 746	2 626	10 000	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	6 247	20 426	20 000	20 000
6614 Vedlikehold maling	5 401	11 442	35 000	35 000
6616 Vedlikehold tak	0	10 500	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	0	30 000	30 000
Sum vedlikehold	49 848	73 960	200 000	200 000

Note 8 - Disponible midler	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	733 417	512 328
Periodens resultat	216 000	221 090
Endring i disponible midler	216 000	221 090
Disponible midler 31.12.	949 418	733 417

Dokumentet er elektronisk signert

12-0709 Årsoppg...

Name Date
Storesund, Svein Arne 2025-04-07

Identification

 Storesund, Svein Arne

Name Date
Samuelsen, Venke 2025-04-07

Identification

 Samuelsen, Venke

Name Date
Hessen, Jan-Frode 2025-04-04

Identification

 Hessen, Jan-Frode



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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Offices in:

© 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

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 rettviseende 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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-25 06:54:46 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 signatørens 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.

Sak 1. Fra Olav M. Johansen, Seksjon 31 Z.

Ønske om igangsetting av etablering av ladepunkt for elbiler på sørsiden av nedre rekke, og at arbeidene starter i år.

Styrets kommentarer til sak nr. 1.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) regulerer seksjonseieres rett til å etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.

Lovverket sier følgende:

§ 25 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

<https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§25a>

I Hatlestad sameie disponerer hver seksjon en parkeringsplass hver.

Parkeringsplassene som disponeres av forskjellige seksjoner har varierende muligheter for tilrettelegging for sikker ladeløsning.

Det er per i dag 6 seksjoner som lader elbil, men ikke alle har sikker ladeløsning via ladebokser fastmontert på veggen. Slike ladebokser monteres med en kontakt som er bygget for å tåle høy belastning over tid. Ladeledningen som brukes på slike ladebokser er også mer robust og egnet for daglig bruk.

Sameiet ble etablert i 1996 og dagens el-anlegg er dimensjonert etter datidens behov. Økende etterspørsel etter lademulighet stiller høyere krav til kapasitet og sikkerhet på vårt anlegg.

For å sikre en trygg og fremtidsrettet ladeløsning, er det behov for å kartlegge dagens etablerte ladeløsninger på seksjoner og kartlegge lagets elektriske anlegg totalt sett. Dette vil gjøre styret i stand til å utrede alternative modeller for etablering og finansiering av individuelle ladeløsninger og felles løsninger.

En felles ladeløsning ved gavlen og fellesområdet ved sørsiden på nedre rekke, slik som skissert fra forslagstiller i seksjon 31 Z, er det som så langt ser ut til å være mest kostnadseffektiv som fellesløsning. Ikke minst sett i forhold til de justeringer/innsnevringene som er nødvendig å gjøre uansett i forbindelse med det pågående byggeprosjektet på naboeiendommen.

Styrets forslag til vedtak i sak 1.

Styret utreder ulike modeller for etablering av ladeløsning, inkludert vurdering av individuell finansiering (bruker betaler) eller felles anlegg med kostnadsfordeling gjennom sameiets felleskostnader.

Resultatet av kartleggingen og anbefaling av løsning framlegges på ekstraordinært årsmøte høsten 2025

Sak 2. Fra Lisbeth T. Liland. Seksjon 31 X.

Innføre betaling for fritak på dugnad.

Siden dette har vært oppe muntlig på generalforsamlingen og ikke blitt tatt videre, melder jeg dette inn som sak nå.

Styrets kommentarer til sak nr. 2

Sameiets plikt.

Utgangspunktet er at sameiet plikter å sørge for vedlikehold, opprydning og lignende på lagets fellesarealer, og at det kan engasjere håndverkere og gartnere til å utføre arbeidet. Utgiftene må andelseierne og seksjonseierne dekke som en del av sine felleskostnader.

For å få ned kostnadene kan man i stedet eller i tillegg holde dugnad. Men ikke alle har fysisk mulighet til å delta på dugnad, og styret kan ikke pålegge beboere å delta på dugnad. Man kan heller ikke pålegge eiere og andelshavere å skaffe *andre* som kan delta for dem, om de selv ikke kan eller vil delta. Dugnadsplikt har man altså ikke lovhjemmel for.

Arbeid som utføres gjennom dugnadsarbeid er svært lønnsomt for laget.

Det har kommet flere henvendelser fra seksjonseiere som av forskjellige årsaker ikke har anledning til å delta på lagets dugnader. Det har i den forbindelse vært ytret ønske om å betale en sum for å slippe å delta.

Da vi ikke har ordninger som er praktisk gjennomførbar for individuell innbetaling av sum ved manglende deltagelse på dugnadsarbeid, så ser vi heller dette best løst ved innbetaling av dugnadsbeløp over felleskostnadene. De som deltar på dugnaden får tilbakebetalt det de har betalt inn, og de som ikke deltar, får ingen tilbakebetaling. På denne måten har man betalt for ikke å ha deltatt på dugnad.

Registrering av dugnadstimer gjøres via BOB-appen «småjobb» og dugnadstimer utbetales i november hvert år. Mer informasjon om denne enkle løsningen kommer ut etter hvert.

Styrets forslag til vedtak i sak 2.

Det innføres månedlig innbetaling av dugnadsavgift på kr.100,- innbetalt via felleskostnadene. Endring iverksettes så raskt som mulig etter gjennomført årsmøte 2025.

Det foreslås en timesbetaling på kr.200,- for dugnadsarbeid.

Alt dugnadsarbeid skal klareres med dugnadsansvarlig/styret.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN I HATLESTAD SAMEIE 2025

Følgende forslag er sendt til valgkomiteen.

Fra: Olav Martin Johansen
Sendt: fredag 21. mars 2025 09:54
Til: agrsalbu@gmail.com agsalbu@gmail.com
Emne: Styre

Hei, her er et forslag til nytt styre fra : Britt E. Johansen, Olav Martin Johansen i 31 z, samt Ole Martin Martinsen i 31 y.

Ny styreformann Astrid Oline Dyngeland Hessen velges for 2 år.

Styremedlem Svein Arne Storesund, er ikke på valg.

Styremedlem Venke Samuelsen, velges for 2 år.

Varamedlem Adelina Maria Acero, velges for 1 år.

Når det gjelder Jan Frode Hessen (dagens formann) så vil han sagt seg villig til å kunne hjelpe den nye formannen med vanskelige saker som for eks. oppfølging av byggesaker hos våre naboer, og ellers saker som trenger bistand, da vil han bli innleiet som konsulent. Dette har jeg i 31z snakket med Jan Frode Hessen om, og han har sagt seg villig til en slik løsning.

Med vennlig hilsen
Olav Martin Johansen.
31 z

Valgkomiteen har i år bestått av Andreas Grimstad Salbu som representerer seksjonseier i 31 K.

Det foreslås følgende innstilling til styret for neste styreperiode 2024-2026

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

Forslag til valgkomite

1.	På valg	1 år	_____
2.	På valg	1 år	_____

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.1000,-

Med hilsen

Valgkomiteen Hatlestad sameie

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.



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 
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:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- 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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Oppdragsnr: 2711260078 / Andreas Grimstad Salbu, tlf. 90 60 40 48
Hamrevegen 31L, 5229 Kalandseidet
Gnr. 82, bnr. 199, snr. 9 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 besøkt 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: _____

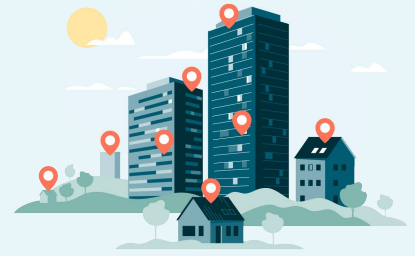
Postadr.: _____

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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: 2711260078
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.03.2026

Andreas Grimstad Salbu
Eiendomsmegler

906 04 048
andreas.salbu@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no