HATLESTADLIA 92

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Bygningstegninger
Godkjenning tilbygg (carport, soverom, arker og altaner)
Plankart
Basiskart
Ferdigattester
Seksjonering
Tinglyst dok
Vedtekter
Årsmelding 2024 med regnskap
Årsmelding med regnskap
Årsmelding med regnskap
Protokoller årsmøte
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sokkel leilighet

Hatlestadlia 92, 5227 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 82, bnr. 157, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20498-1171 **Referansenummer:** IT9243

Autorisert foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

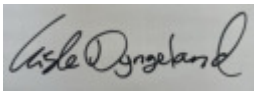
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.
Det er observert avvik på tekniske installasjonene og ved våtrom.
Det anbefales nærmere undersøkelse på disse avvikene og det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på boligen utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Sokkel leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016
Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2020 (klide: tidligere salgsoppgave)

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags glass fra år 2000
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags glass fra ukjent alder.
Malt enkel dør av tre i bod fra byggeår.

Terrasse og Altan:
Sørvendt terrasse/ altan med utgang fra stue.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Stue/kjøkken:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted:
Det er elementpipe med sotluke/ feieluke i leiligheten.
Ved befaring var ikke vedovn tilkoblet.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.
Påse ved evt. installering av vedovn at alle tekniske krav er fulgt av godkjent installatør.

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører
Malt fyllingsdør med felt av glass mellom gang og stue.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom tilliggende bad

Beskrivelse av eiendommen

Måleresultat:
0 vektprosent.

Vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra ukjent alder

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Malte plater av typen gips med sokkel flis.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Ingen

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 10mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert servant
-Opplegg for vaskemaskin
-Skap

Ventilasjon:
Naturlig ventilering gjennom åpen ventil. Se nærmere beskrivelse under ventilasjon bolig.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Ved sokkelflis

Måleresultat:
0 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn

Avtrekk:
Integrert ventilator i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg og vindu.
Avtrekksvifte på bad og kjøkken fra år 2020.

Varmesentral:
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave oppvarming av elektriske varmekabler i:
-Soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Ved befaring var det kun termostat ved stue og bad.
Nærmere undersøkelse anbefales.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.
Sikringsskap henger på vaskerom.
-Kurser:
10 amper: 2stk.
16 amper: 5stk.
20 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold:
Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

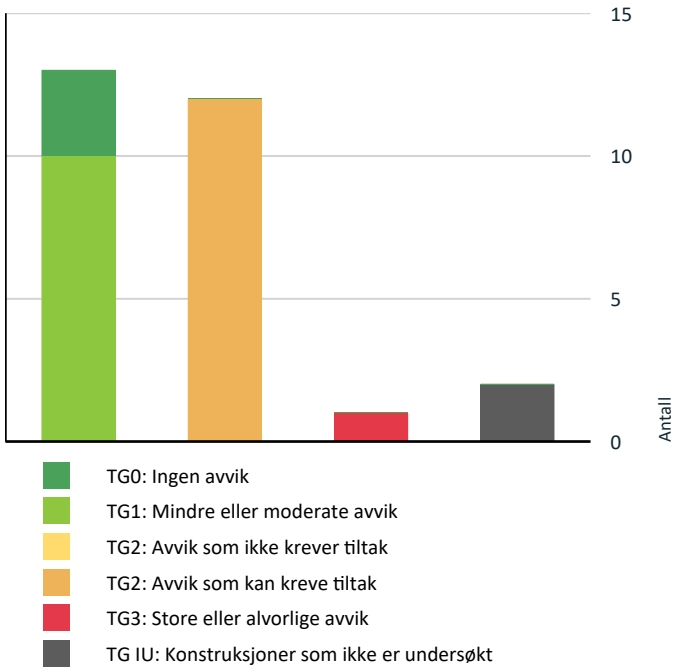
Sokkel leilighet

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

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.
Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Sokkel leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Under Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Under Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Under Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

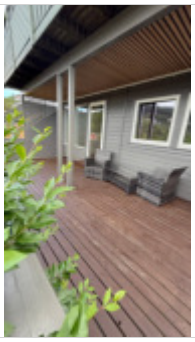
Våtrom > Under Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Under Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Under Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

SOKKEL LEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er ikke bebodd

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016
Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2020 (klide: tidligere salgsoppgave)

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom 1 fra 1994 er av eldre type.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags glass fra år 2000
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags glass fra ukjent alder.
Malt enkel dør av tre i bod fra byggeår.

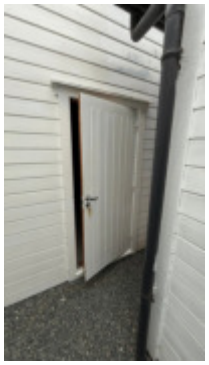
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Malt enkel dør av tre i bod er noe værslitt og hengsler/ beslag er treg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes noe vedlikehold av overflater og smøring av hengsler/beslag på bod dør.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og Altan:
Sørvendt terrasse/ altan med utgang fra stue.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Terrassebord er værslitt/oppsprukket og det må påregnes å bytte terrassebord for å lukke avviket.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Stue/kjøkken:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:
Det er elementpipe med sotluke/ feieluke i leiligheten.
Ved befaring var ikke vedovn tilkoblet.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.
Påse ved evt. installering av vedovn at alle tekniske krav er fulgt av godkjent installatør.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører
Malt fyllingsdør med felt av glass mellom gang og stue.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM

UNDER ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å belyse at badet fungerer med dette avviket.
Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekk i fliser.
Fliser med bom (hulrom) er utsatt og kan løsne eller sprekke.



UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDER ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom tilliggende bad

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Tilstandsrapport



UNDER ETASJE > VASKEROM

Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra ukjent alder

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Malte plater av typen gips med sokkel flis.

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Ingen

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 10mm.

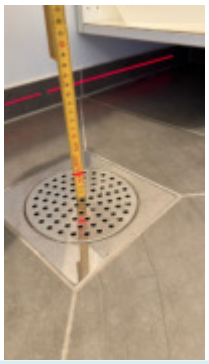
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Vaskerom har tilnærmet flat terskel ved overgang vaskerom/ kjøkken gulv.

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







UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning er passert, kan det være aktuelt at denne må byttes ut, men tidpunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Badet fungerer slik det er i dag.

Tilstandsrapport



UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Veggmontert servant
-Opplegg for vaskemaskin
-Skap

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Naturlig ventilering gjennom åpen ventil. Se nærmere beskrivelse under ventilasjon bolig.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Ved sokkelflis

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



KJØKKEN

UNDER ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stekeovn har slitte overflater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate på stekeovn må utbedres for å lukke avviket.





UNDER ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk:
Integrert ventilator i tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg og vindu. Avtrekksvifte på bad og kjøkken fra år 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

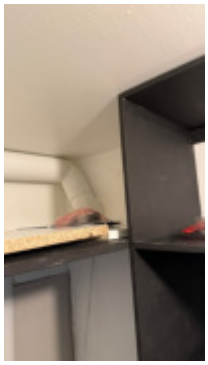
Løsning av avtrekksluft ved kjøkken, vaskerom og bad går på samme kanal med åpen ventil på vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Nærmere undersøkelse av ventilasjon fra kjøkken, bad og vaskerom for å lukke avviket.



Tilstandsrapport









TG IU Varmesentral

Varmesentral:
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave oppvarming av elektriske varmekabler i:
-Soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Ved befaring var det kun termostat ved stue og bad.
Nærmere undersøkelse anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Det anbefales at bereder kobles direkte til det elektriske anlegget av et registrert elektrovirksomhet.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.
Sikringsskap henger på vaskerom.
-Kurser:
10 amper: 2stk.
16 amper: 5stk.
20 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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.
   1991 Ukjent årstall.
   Innhent dokumentasjon om mulig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det må skaffes samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

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?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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 sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

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 En må forvente generell kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsgraden 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.

Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er kun for kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold:
Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

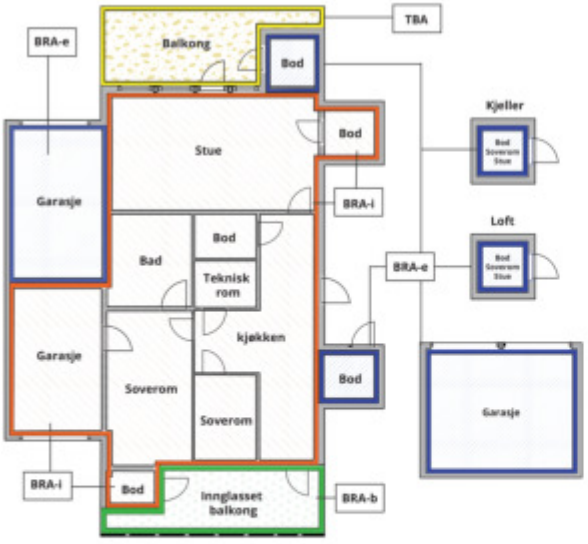
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sokkel leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Under Etasje	66	5		71	27	7	78
SUM	**66**	**5**			**27**	**7**	**78**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Under Etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom	Bod	

Kommentar

Entre/ Gang: 6m²
Soverom 1: 7m²
Soverom 2: 12m²
Bad: 6m²4
Stue/ Kjøkken: 29m²
Vaskerom: 3m²

loft (ikke målbart areal med lav himlings høyde): Gulv areal 7m²

Utvendig Bod: 5m²

Terrasse/ Altan: 27m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det er foretatt arbeid på bad og kjøkken i år 2020.
Fast vindu i stue er opplyst i tidligere salgsoppgave er byttet i år 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Sokkel leilighet	66	0

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Kommentar

Sokkel leilighet	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Opplyser om utvendig sports bod på 5m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	82	157		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hatlestadlia 92

Hjemmelshaver
Galka Jakub Tadeusz, Niemczuk Justyna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sør vendt leilighet i et rolig og veletablert nabolag med kort vei til dagligvare, skole og barnehage.
Området er barnevennlig med blindvei uten gjennomgangstrafikk og felles lekeplass utenfor boligene.
Nærmeste busstopp finner man bare 2 min unna. Herifra tar det under 10 min til Nesttun terminal hvor det er bybanen mot sentrum eller Flesland.

Nærmeste dagligvare handel er KIWI med gangavstand fra eiendommen.
Ved Nesttun senteret er det et større utvalg av butikker, apotek, helsetjenester, vinmonopol, bibliotek og spisesteder.

Nærmeste busstopp ligger like ved eiendommen, med hyppige avganger mot både Nesttun terminal og Osøyro. .

Flere barnehager i området som Vallalia barnehage og Valle familiebarnehage. Nærmeste skole er Kaland og Midtun skole hvor man også finner Idrettslag. Ungdomsskole er Slåtthaug skole og Slåtthaug videregående skole.

I nærområdet finner du flere turområder som Ljosvollsvarden med utsikt mot Hausdalshorga og Gullfjellet. Smøråsfjellet hvor du også finner Jubileumsstien og rundturen fra Kaland skole og opp til Vardefjellet og Orretua.
En kort kjøretur fra boligen finner du også Høyt og lavt klatrepark. Nærmeste innendørs treningssenter er SATS Nesttun hvor de tilbyr trening i studio og gruppetimer.

Adkomstvei

Fra Nesttun, følg Osveien over Vallaheiane. Noen hundre meter over bakketoppen tar du så til venstre inn i Hatlestadlia og følg skilting.

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med oppstillingsplasser for beboere og gjester. Uteområdet er opparbeidet med felles lekeplass og egen sørvendt altan/terrasse.
Fast oppmerket parkering tilhørende leilighet.
Fra parkering er det adkomst via trapp til leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2023	Kilde Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	
2	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

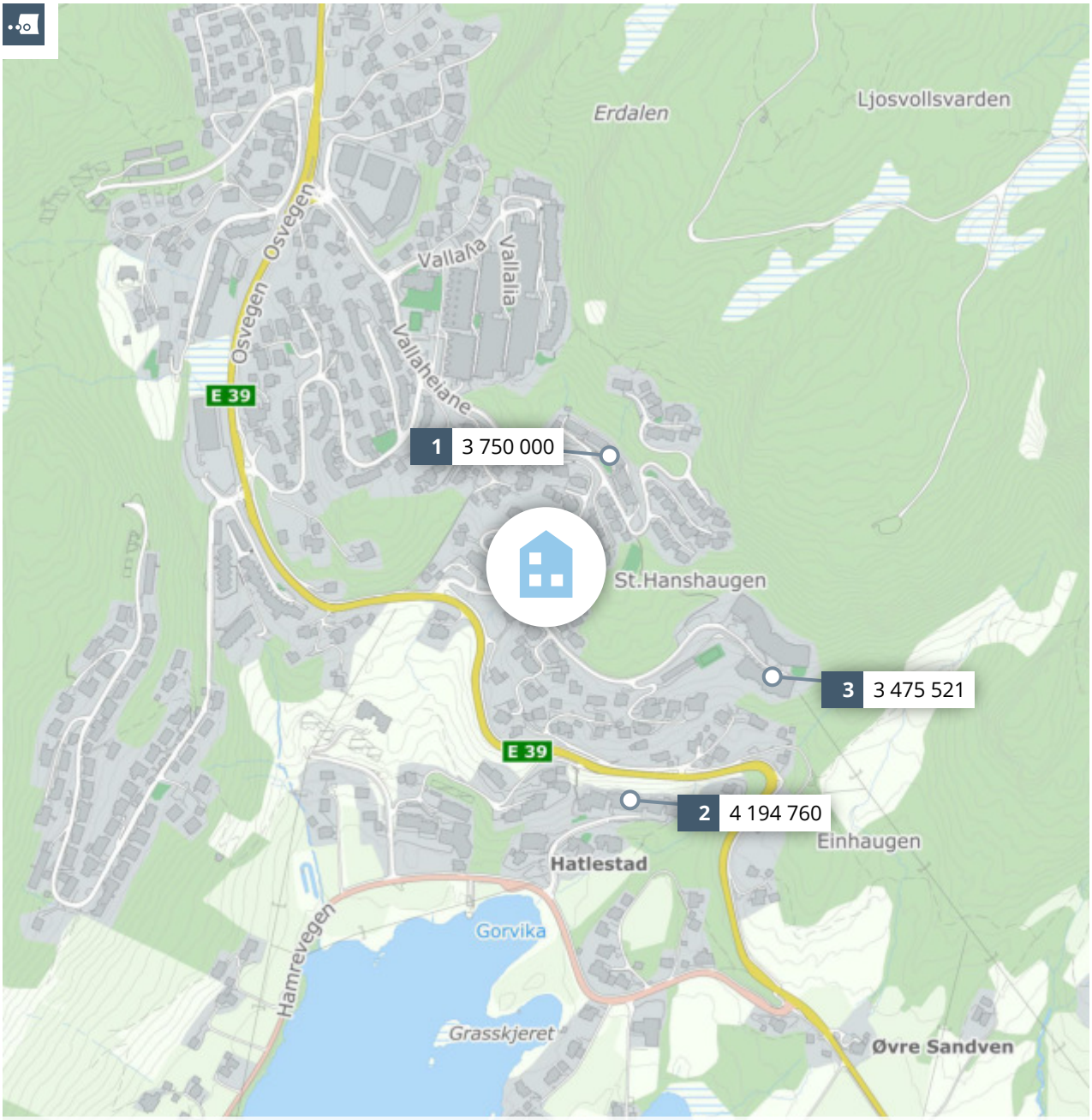
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IT9243

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HATLESTADLIA 92

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 19.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hatlestadlia 92, 5227 NESTTUN

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1990

GNR 82 BNR 157 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SANDVEN

Verdivurdert til

3 600 000

424	3 600 424	61 017
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	5 m²	0 m²	27 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	2 564
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vallaheiane 94 74 m²	1999	1. etg	2 sov	30.06.2025	3 250 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**50 676**
2	Hamrevegen 25 D 69 m²	2016	3. etg	2 sov	10.06.2025	4 190 000	**4 190 000**	4 760	4 194 760	**60 794**
3	Hatlestadlia 149 66 m²	2003	5. etg	2 sov	31.10.2024	3 690 000	**3 450 000**	25 521	3 475 521	**52 659**

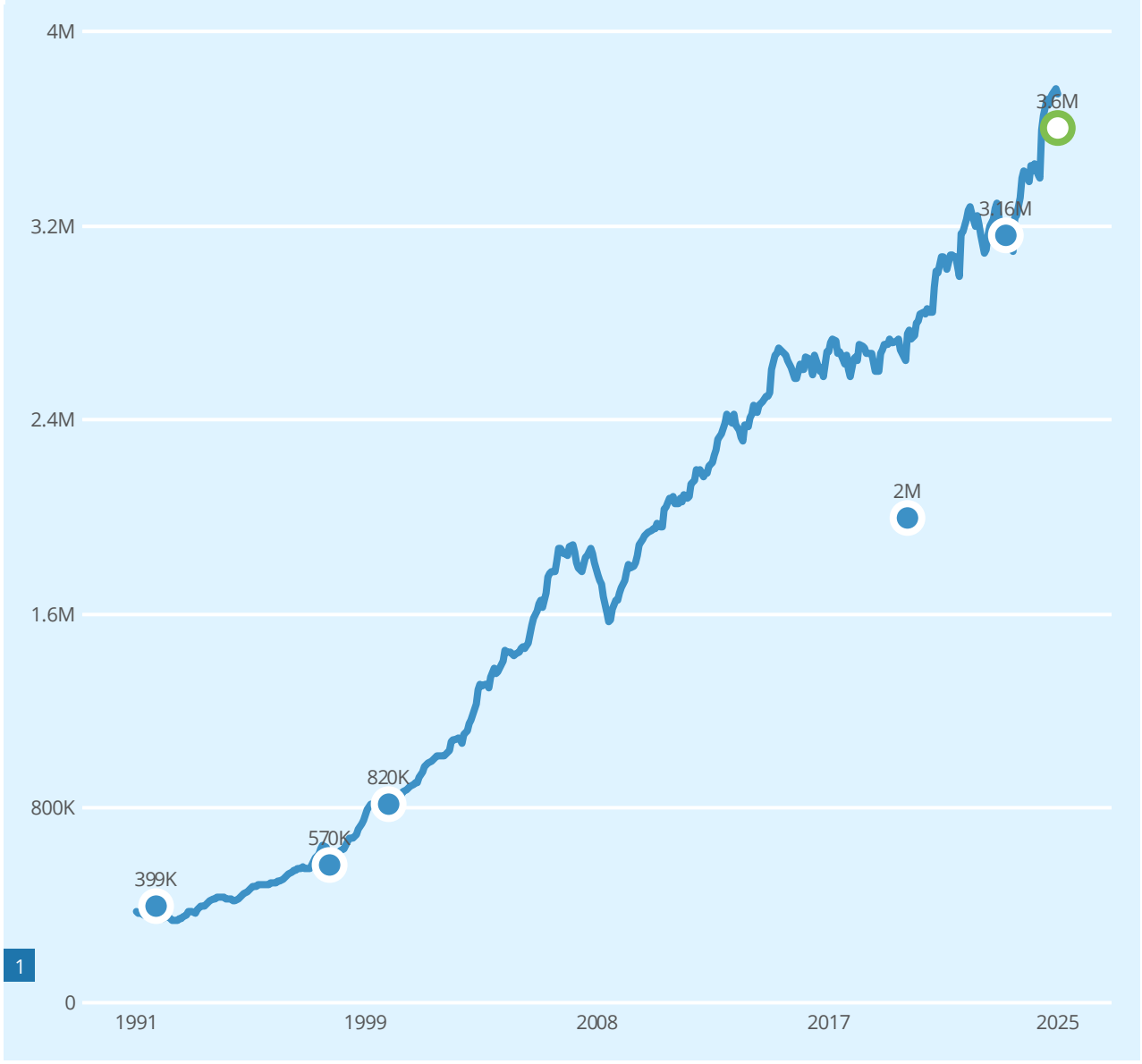
Normalverdi fra kr. 3.400.000 - 3.650.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



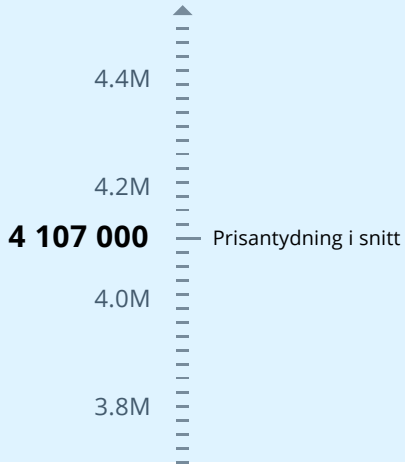
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.09.2023	08.09.2023	02.10.2023	2 890 000	3 150 000	9 223	3 159 223
15.01.2020	22.01.2020	27.02.2020	1 700 000	2 000 000	0	2 000 000
15.08.2000		16.10.2000	720 000	820 000	-	820 000
06.08.1998		06.08.1998	-	570 000	-	570 000
31.03.1992		31.03.1992	-	399 000	-	399 000

Leiligheter til salgs i SANDVEN grunnkrets nå

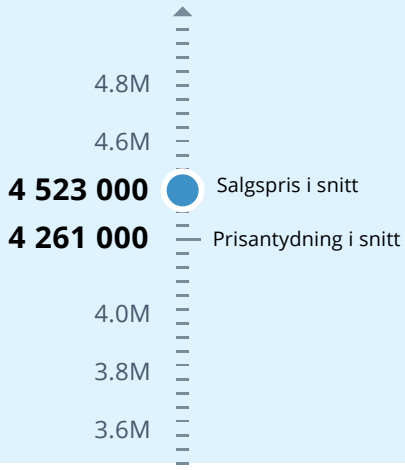
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Leiligheter solgt i SANDVEN grunnkrets siste 9 mnd

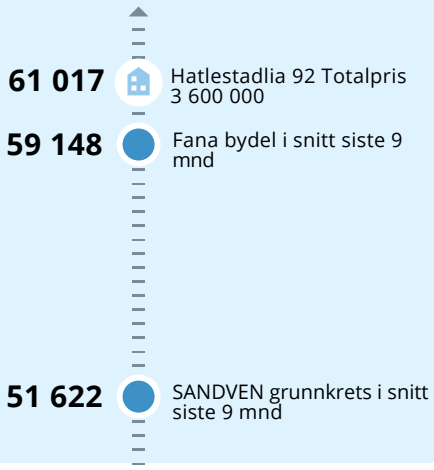
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 6.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd (WM)

Oppdragsnr.
166250206

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jakub Tadeusz Galka	Justyna Niemczuk

Gateadresse
Hatlestadlia 92

Poststed	Postnr
Nesttun	5227

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 62501995

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250206

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av termostat til gulvvarme på badet

Arbeid utført av: Elektro Eksperten AS

Filer

Faktura-1068.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250206

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250206

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166250206

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jakub Galka	f7b652712735d57bf9a0ba17fb4c28f8ba7f514c	28.07.2025 06:24:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Justyna Niemczuk	1c776e9b15121e723c00344d2fb7a208a70bcabf	28.07.2025 06:22:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166250206

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BYGNINGSTEGNINGER

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Bygningsetat
- 7 JULI 1989
Sak:

TYPE B S. BLOCK WATNE BOLIGER A/S

LETASJE/LOFT HATLESTAD HAGEBY

Block Watne Bolig

TEGN. JJ | TEGNING NR. A-2802

GODKJ.

MÅL 1: 50 | PROSJEKT

DATO 28.06.89 | 8802

TEGNINGEN ER HAVNERETTSLOVENS BESKYTTET OG UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM BLOCK WATNE BOLIGER A/S ELLER BESTILTES IKKE UTFØRES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BLOCK WATNE BOLIGER A/S

3 - roms	BRA 80,3	KVM	BA 77
2 - roms	BRA 56,2	KVM	BA 58

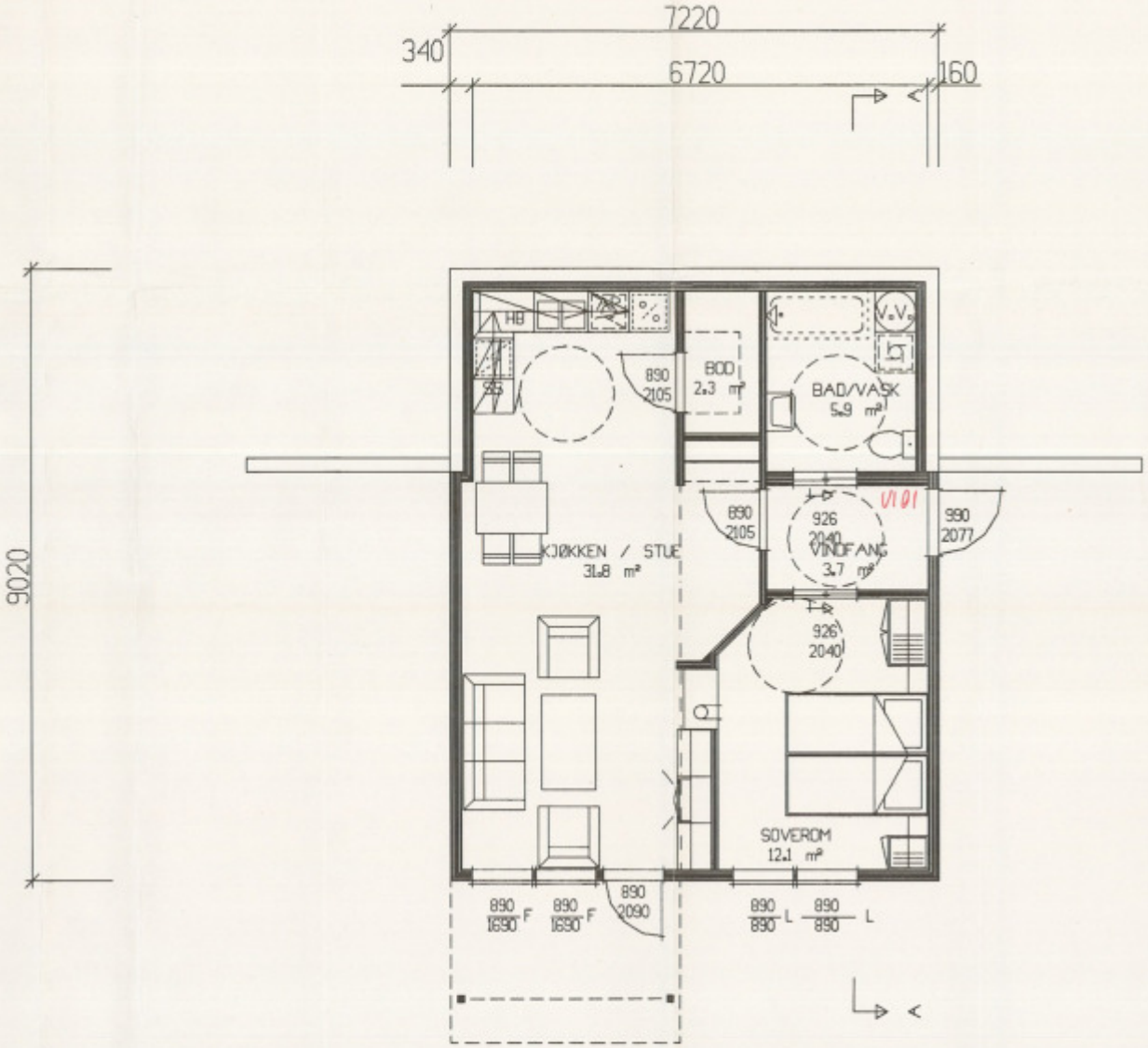
SOVEROM 9.0 m²
SOVEROM 9.0 m²
890 2105
890 2105
890 2105
BOD 6.4 m²

14420
3000
3000
6020
2400

V.V.
590 590 L
990 2077
1010
VINDFANG 3.0 m²
890 2105
BAD/VASK 9.0 m²
926 2040
SOVEROM 12.1 m²
890 890 L
890 L 890
890 2105
890 2105
STUE
KJØKKEN 30.3 m²
1190 890 L
890 2090
BOD 3.6 m²
890 2090
890 F 1690
890 F 1690

8700

160
3000
3660
3400
10220

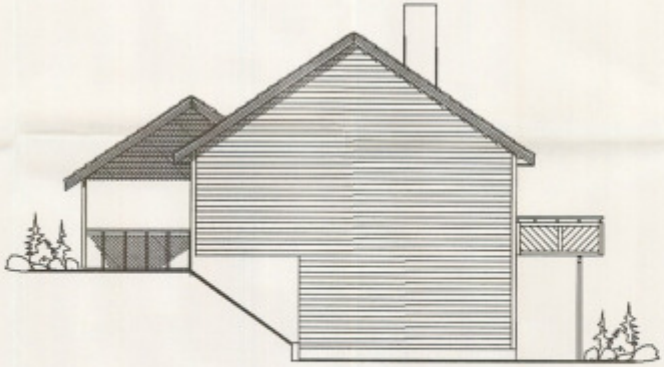


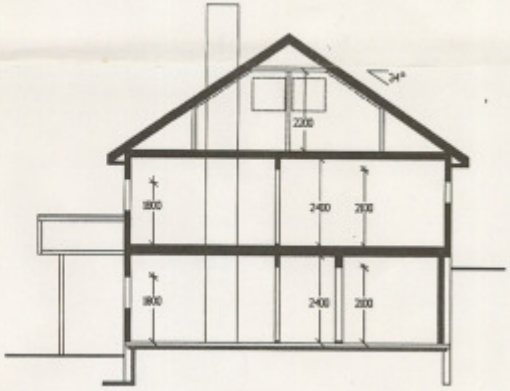
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
- 7 JUL 1989
S.nr.:

TYPE B S.	*BLOCK WATNE BOLIGER A/S*		
UNDERETASJE	*HATLESTAD HAGEBY*		
Block Watne Boliger	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-280-G
	GODKJ.		
	MÅL	1: 50	PROSJEKT. 8012
	DATO	28.06.89	

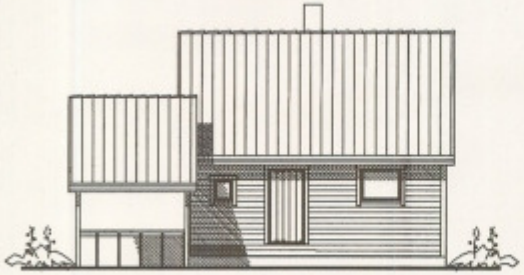
TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES MED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE HENVENDER SEG

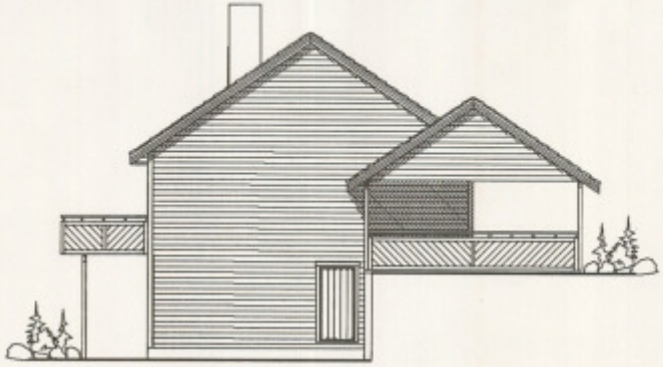






SNITT A-A



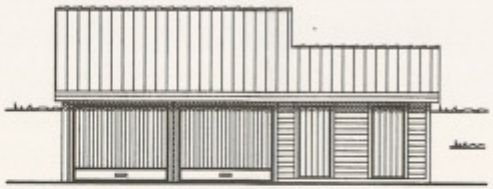


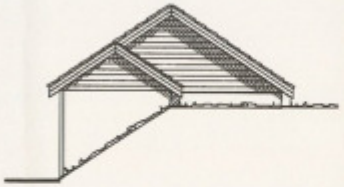
44

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
- 7 JUL 1989
Saksnr.:

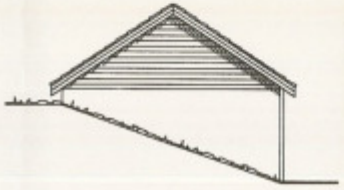
TYPE B S.	*BLOCK WATNE BOLIGER A/S*		
FASADER/SNITT	*HATLESTAD HAGEBY*		
Block Watne Boliger	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-28044
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJEKT NR. 8002I
	DATO	28.06.89	

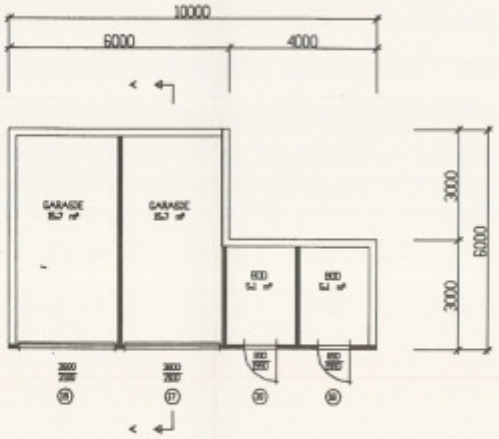
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES MED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE HENVISNER TIL

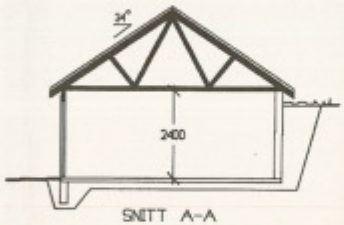












SNITT A-A

- 7 JUN 1989

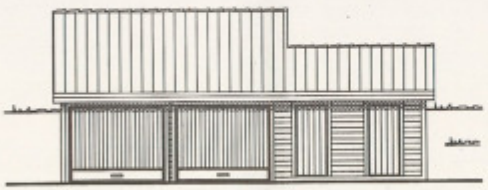
GARASJER/BODER *BLOCK WATNE BOLIGER A/S.*

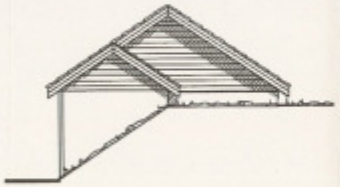
NR. 17-20. *HATLESTAD HAGEBY.*

Block Watne Boliger

TEGN.	JJ	TEGNINGS NR.
GODKJ.		A-28051
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	28.06.89	GADE

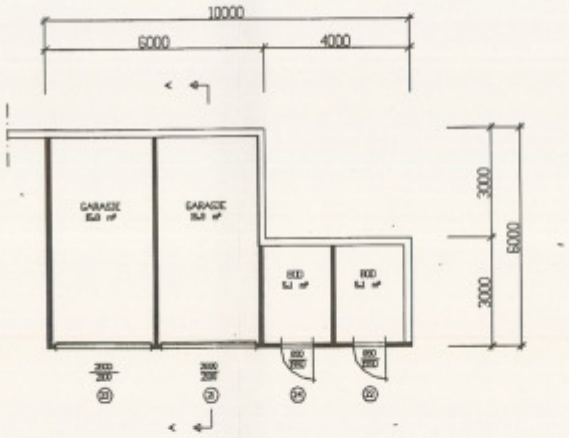
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE HENVENDER SEG

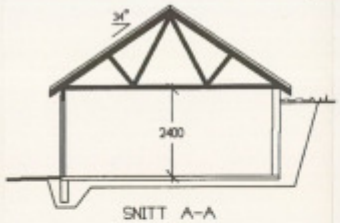












SNITT A-A

KONTROLLMERKING
- 7 JUNI 1989

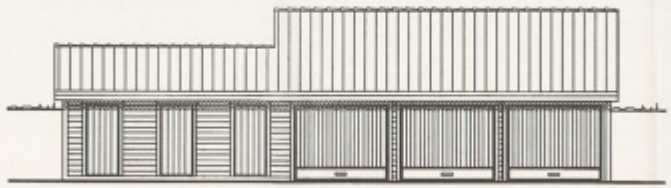
GARASJER/BODER *BLOCK WATNE BOLIGER A/S.*

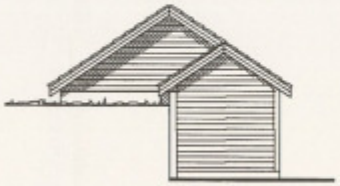
NR. 21-24. *HATLESTAD HAGEBY.*

Block Watne Boliger

TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-28052
GODK.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR. GA.030
DATO	26.06.89	T-22

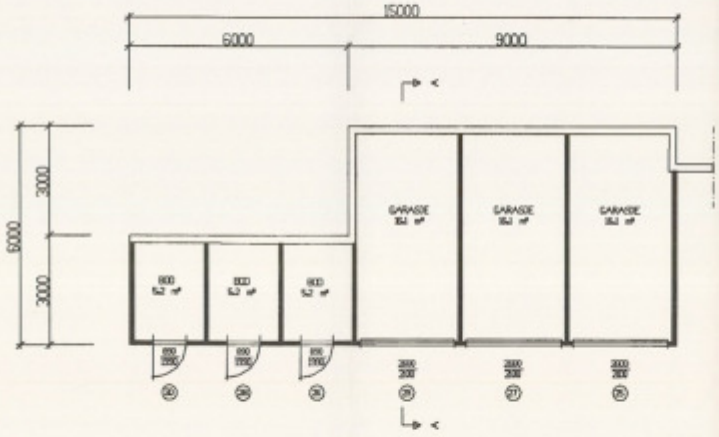
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BLOCK WATNE BOLIGER A/S MEDFØRER LOV

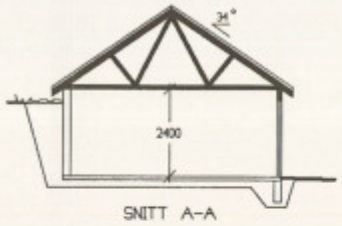












SNITT A-A

- 7 JULI 1989

GARASJER/BODER *BLOCK WATNE BOLIGER A/S.*

NR. 25-30. *HATLESTAD HAGEBY.*

Block Watne Boliger

TEGN.	JJ	TEGNINGS NR.
GODKJ.		A-28053
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	28.06.89	GA103 T-26

TEGNINGEN MÅ IKKEHEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE HOVEDER L

GODKJENNING TILBYGG (CARPORT, SOVEROM, ARKER OG

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

SAMEIET HATLESTAD HAGE
HATLESTADLIA 84
5050 NESTTUN

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 22.07.96 Vår ref. Snr 965644 Bergen, 11.9.1996
HF /GBF

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass: HATLESTADLIA 64 Eiendom: 0-0082-0157

Byggherre : SAMEIET HATLESTAD HAGE Adr.: HATLESTADLIA 84

Anmelder : SAMEIET HATLESTAD HAGE Adr.: HATLESTADLIA 84

Arbeidets art: TILBYGG/CARPORT Bygningens art: BOLIGBYGG

Saken gjelder søknad om oppføring av garasjer og tilbygg til boliger (carport, soverom, arker og altaner).

Fra en av andelseierne er det kommet protest mot altanene da disse vil frata sol i hageleiligheten hans.

Administrasjonen har vært på stedet og vurdert forholdene. Slik bygningene står i dag er det allerede bygget altan over stuevinduene. Den nye delen av altanen kommer over soveromsvindu. Husene ligger meget fritt med hensyn til lys og utsikt. En kan ikke se at utvidelsen av altanen over soveromsvinduet skulle være av så vensentlig karakter at den avslåes da soverommet ikke regnes som oppholdsrom med samme brukskarakter som en stue.

Byggetillatelse for oppføring av garasjer og tilbygg gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 22.07.96.
Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 22.07.96.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Plassering som vist på kart, stemplet Bergen kommune byggesaksavdelingen 22.07.96.

- Byggherren må selv undersøke om det finnes ledninger i grunnen som må sikres/omlegges. Vedkommende myndighet må orienteres.

- Skillekonstruksjon mellom boenhetene skal utføres i brannklasse min. B-30, jfr. byggeforskriftens kap. 31:2. Skillekonstruksjon skal føres uavbrutt fra grunn til oppunder sutak og ut til ytterkledning. Hvor boenhetene er innbyrdes forskjøvet gjelder kravet i hele veggens lengde. Takutstikk (kiste) må få tilsvarende utførelse. Sutaket skal utføres i brannklasse K1-A i min. 1.meters bredde på hver side av skilleveggen.
  Vedr. lydisolering vises til byggeforskriftenes kap. 52.

- Utvidelsen i underetasjen medfører at motstående eksisterende dører får en plassering som fører at de ikke holder byggeforskriftenes krav til brannmotstand. Disse må enten opprustes til tilnærmet B30 eller skiftes. Dette gjelder også dører i tilbygg som allerede er oppført.

  En løsning for eventuelt opprustning anbefalt av brannvesent vil kunne påregnes godkjent.

- Hver boenhet skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Det anbefales installasjon av seriekoblede røkvarslere. Videre skal hver boenhet ha montert brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom.

- Rømningsveier i bolig skal anordnes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:3 og kap. 30:7. Det må spesielt tas hensyn til rømningsmulighetene fra soverom.

- Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.,jfr. byggeforskriftenes kap.43:12.

Naboer/gjenboere som har innsendt protest/merknad til saken orienteres ved kopi av denne melding. Det vises til orientering om klagerett.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Hans Frugård

Hans Frugård
overingeniør

Kopi : Audun Johan Johannessen, Hatlestadlia 82, 5050 Nesttun.

PLANKART

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 82/157/0/0
Utlistet 23. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259701763	Grunneiendom	0	Ja	4 782,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6845100	32	FANA. GNR 82, HATLESTAD HAGEBY	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.12.1986	190411554	100,0 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6840000	30	FANA. GNR 49 OG 89, VALLE - HATLESTAD, ETAPPE II	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.06.1986		< 0,1 % (0,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6845100	110 - Boliger	80,2 %
6845100	710 - Felles avkjørsel	15,1 %
6845100	780 - Felles grøntareal	3,2 %
6845100	750 - Felles lekeareal	1,2 %
6845100	199 - Annet byggeområde	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6840008	31	FANA. GNR 82 BNR 195 MFL., JUSTERING AV FORMÅLSGRENSE, BOLIG - FRIOMRÅDE	199905572	26.08.1999
6846101	31	FANA. GNR 82 BNR 238, HATLESTAD	199905739	11.12.1999
6846101	31	FANA. GNR 82 BNR 238, HATLESTAD	199905739	11.12.1999

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	4,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6840004	31	FANA. GNR 49 BNR 2 MFL., VALLE - HATLESTAD	3	199800101
6840007	31	FANA. GNR 82 BNR 148, SOLVALLA TERRASSE	3	200020613

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
82/172	9535624-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	31.01.2025	202510440

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 23. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

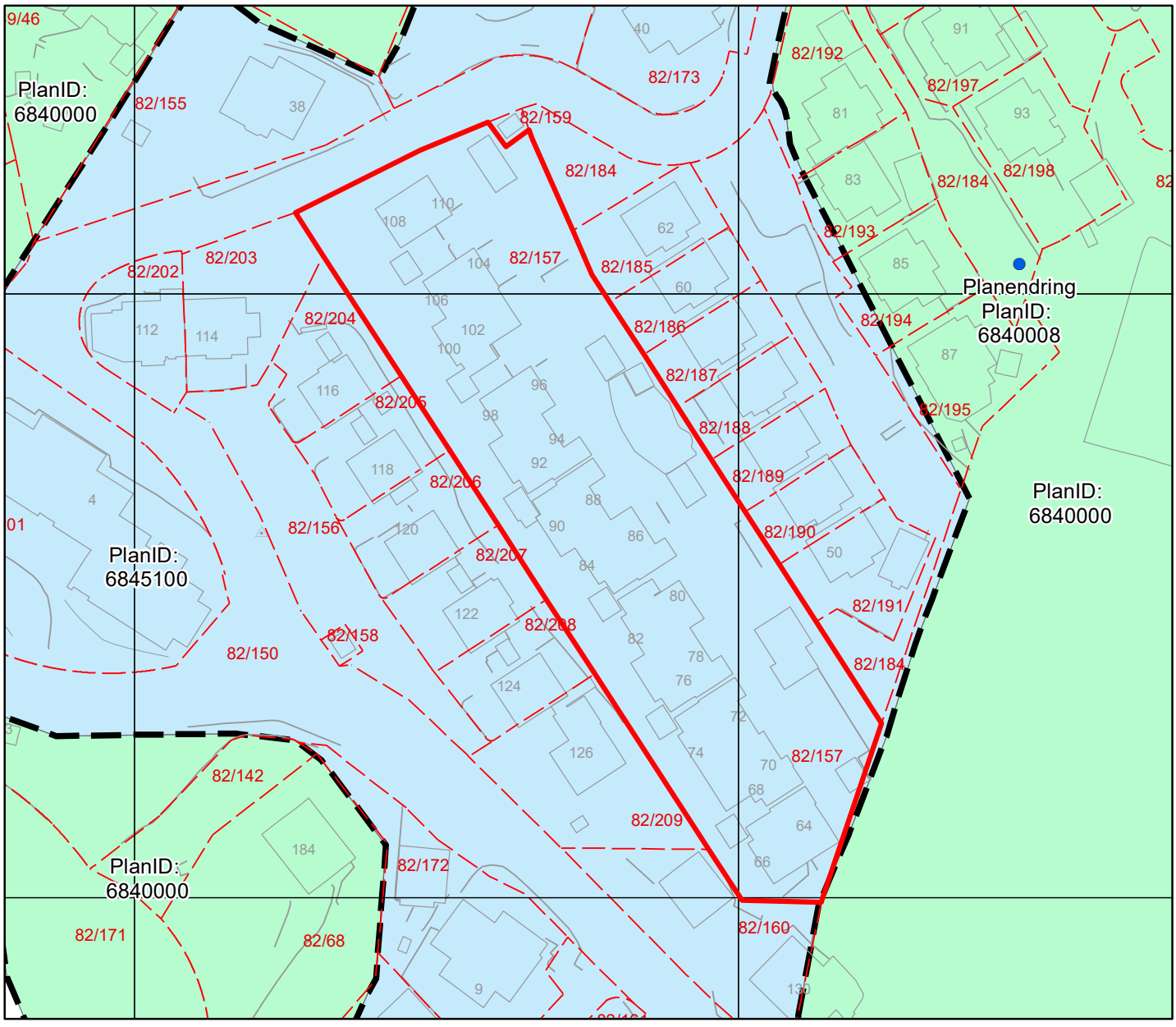
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/157/0/0
Dato: 23.07.2025 Adresse: Hatlestadlia 92 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
6840000, 6845100

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

Eiendomsmarkering



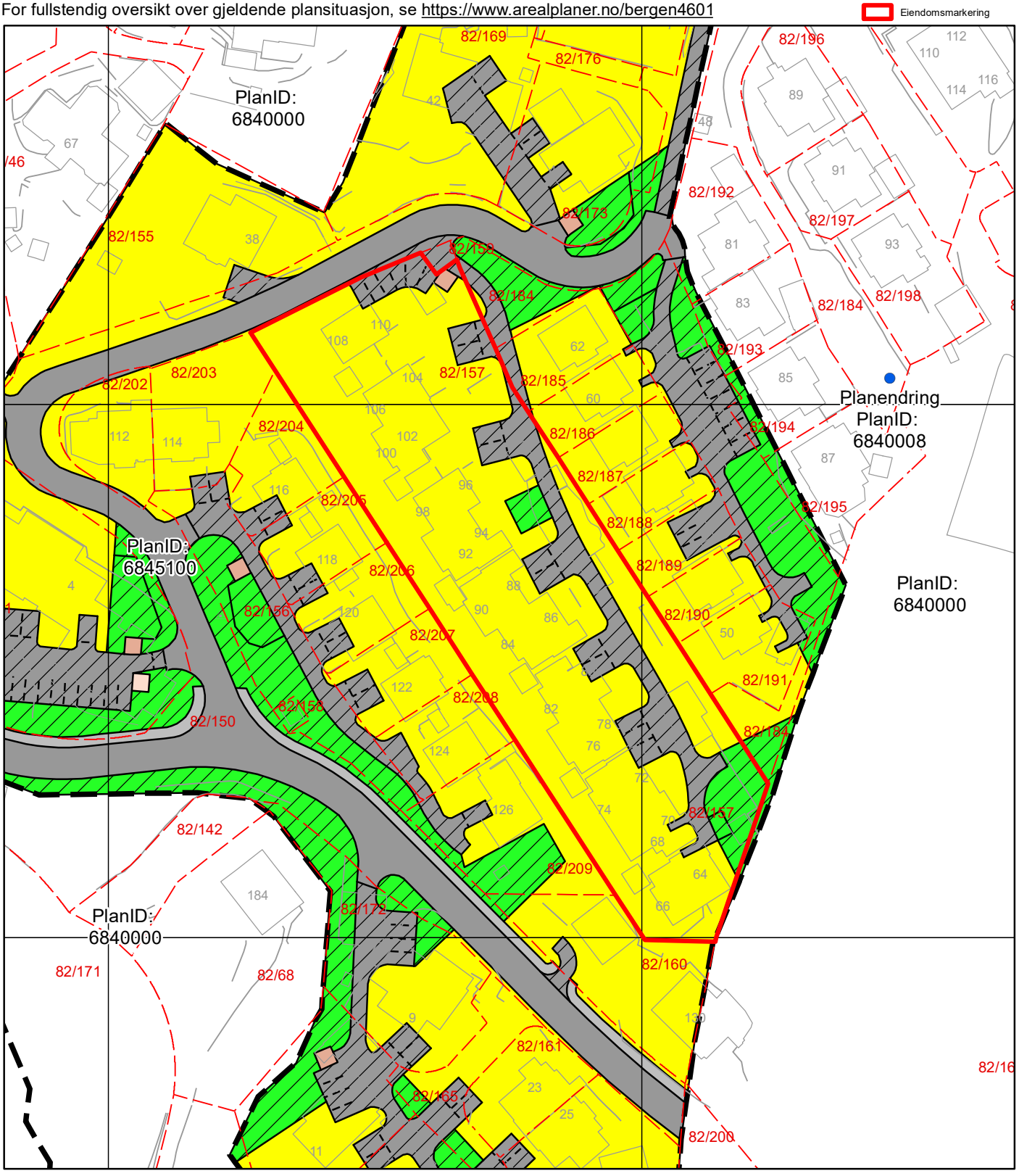
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/157/0/0
Dato: 23.07.2025 Adresse: Hatlestadlia 92 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Annet byggeområde

Kjørevei

Gangveg

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Unyansert formål

Reguleringsplan på grunnen

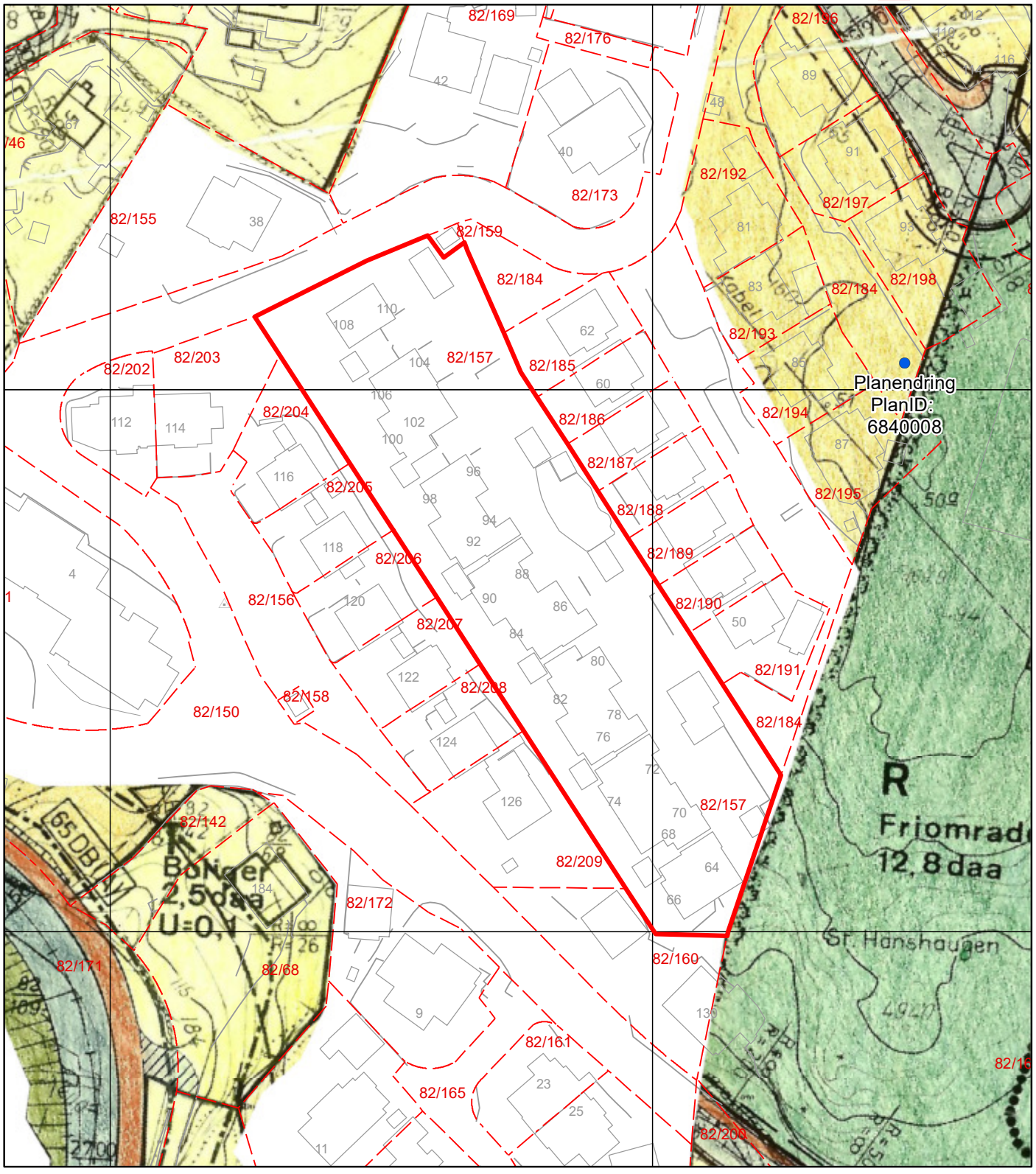
Arealplan-ID: 6840000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/157/0/0
Dato: 23.07.2025 Adresse: Hatlestadlia 92 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



TEGNFORKLARING:

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER, U ≤ 0,2
- BOLIGER 0,2 < U ≤ 1,0
- OFFENTLIGE BYGNINGER

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG/SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, LEK

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE

7 LANDBRUKSOMRÅDER

- Jordbruk

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL PARKERINGS-PLASS
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE
- RASFAREGRENSE
- TURVEG, GANGVEG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- BYGNINGER SOM ER I STRID MED PLANEN
- VEGETASJON SOM SKAL BEVARES

ISO-støy linjer:
55 DB (A)

Ekvidistanse 1m

MÅLESTOKK 1:1000

0 1 2

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.07.2025

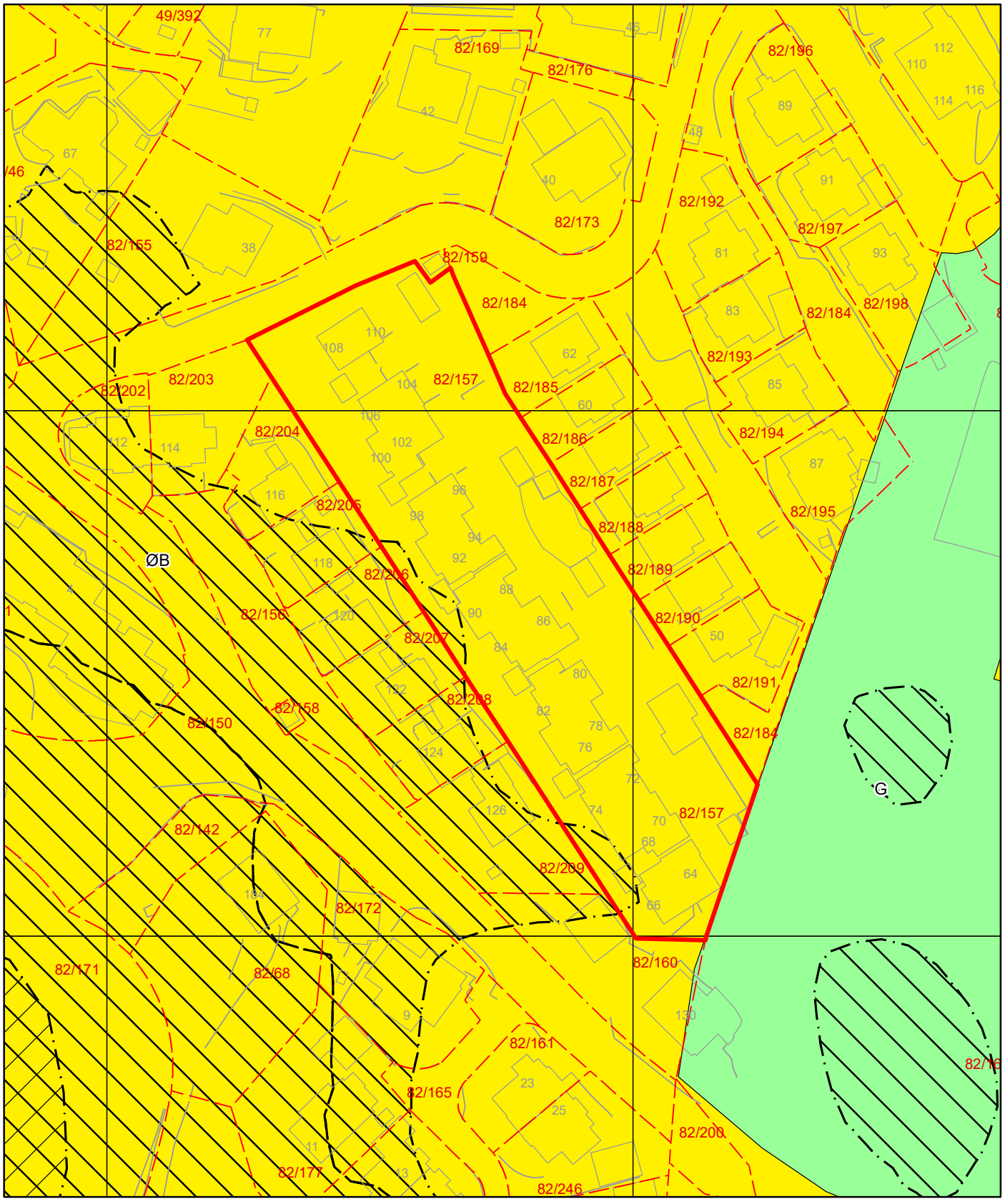
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 82/157/0/0
Adresse: Hatlestadlia 92 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BASISKART

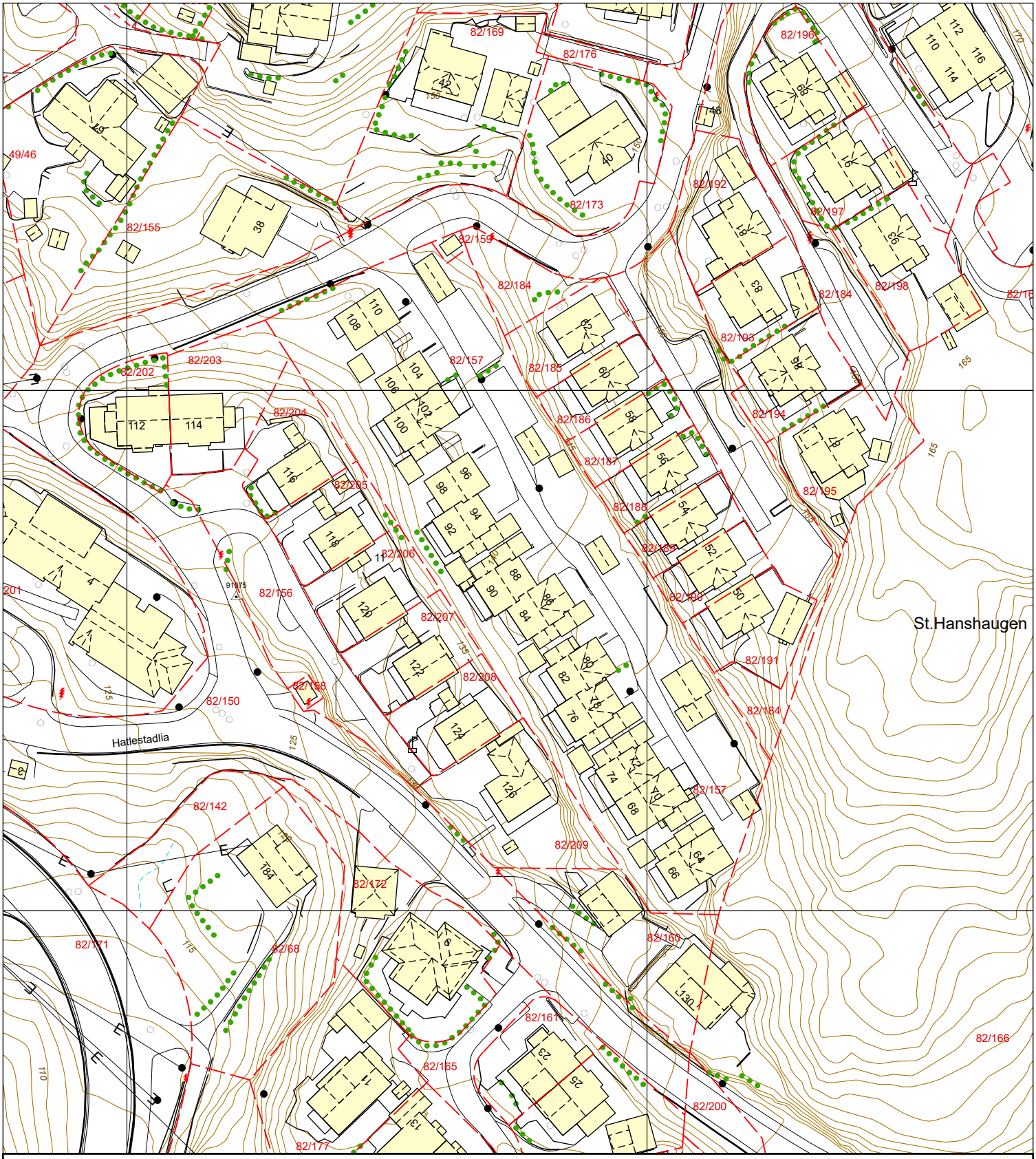
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 23.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 82/157/0/0
Adresse: Hatlestadlia 92 m.fl.

N



Bygning	Høydekote	E——	Kraftledning		Innmålt tre	○	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	●●●●●	Hekk		Flaggstang	□	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	------	Gangveg og sti	•	Mast	×	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	— — —	Traktorveg	✦	Hydrant	△	Fastmerker

FERDIGATTESTER

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

SANDE ARNE A/S
KOKSTADFLATEN 4
5061 KOKSTAD

Arkiv 5210
Deres søknad av 14.04.86 Vår ref. Snr 860792 - Bergen, den 12.10.1990

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

Byggeplass:HATLESTADLIA HUS 17-40 Eiendom: 3-0082-0006

Byggherre :SANDE ARNE A/S Adr.: KOKSTADFLATEN 4

Ansvarsh. :LITLERE C/O ARNE SANDE Adr.:
SKAATUN H. C/O BLOCK WATNE

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 11.04.86
Byggetillatelse gitt.....: 16.01.87

Carporten er ikke ferdigbygget.

Arbeidet er besiktiget. 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

R. Birkeland

Rune Birkeland
bygn.kontrollør

Kopi: Ansvarshavende

Rådstuplassen 6, 5017 Bergen | Bergen Rådhus | Tlf.: (05) 97 63 10 | Eksp.: (05) 97 64 86 / (05) 97 64 87 | Telefax (05) 97 63 33

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

JARLE NETLAND
ØVRE KIRKEBIRKELAND
5227 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9625644/13 KETH	-	23. juli 1999

FERDIGATTEST

Gnr 82	Bnr 157	
Tiltakets adresse	HATLESTADLIA	86
Tiltakets art	Tilbygg	
Tiltakshaver	SAMEIET HATLESTAD HAGEBY	

Det vises til kopi av faktura datert 16.07.99.

Ferdigattesten gjelder kun hus nr. 86, og gies med bakgrunn i ovennevnte dokumentasjon på at glassfeltet i inngangsdøren er skiftet til glass som tilfredstiller B-30 kravet.

Arbeidet er besiktiget. 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.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

KennethThorsen
saksbehandler

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

JOHANSEN STEINAR
HATLESTADLIA 74
5227 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9625644/14 KETH	-	5. november 1999

FERDIGATTEST

Gnr 82	Bnr 157	
Tiltakets adresse	HATLESTADLIA	74
Tiltakets art	Tilbygg	
Tiltakshaver	SAMEIET HATLESTAD HAGEBY	

Ferdigattesten gjelder kun hus nr. 74.

Arbeidet er besiktiget. 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.

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Kenneth Thorsen
avd. ingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen • Telefon 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Hatlestad Sameie V/Rolf Eidsvåg
Hatlestadlia 94
5227 Nesttun

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199625644/19 KETH	BYG - 5210	22.10.2002

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 82	Bnr 157
Tiltakets adresse	HATLESTADLIA
Tiltakets art	Tilbygg Rekkehus
Tiltakshaver	SAMEIET HATLESTAD HAGEBY

Vi viser til brev med vedlegg datert 26.06.02, hvor det anmodes om ferdigattest for deler av prosjektet. Det er i ovennevnte brev opplyst at tilbygg i Hatlestadlia 100 er noe utvidet etter at byggetillatelse var gitt. I Hatlestadlia 72 er vindfanget utvidet noe i forhold til det som er godkjent i byggetillatelsen. Styret er kjent med endringene. Det vises for øvrig til tegninger og kart stemplet byggesaksavdelingen 27.06.02 som godkjennes.

Ferdigattesten gjelder de deler av tiltaket som er ferdig bygget i henhold til vedlagte liste stemplet byggesaksavdelingen 27.06.02. Styret ved Rolf Eidsvåg er orientert om og har akseptert på telefon med undertegnede at øvrige deler av byggetillatelsen er bortfalt, og at arbeider som skal utføres etter at ferdigattest er gitt må innsendes som ny komplett søknad.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller deler av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199625644 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Hans Frugård
seksjonsleder

Kenneth Thorsen
Saksbehandler

Vedlegg: Liste/kart over utførte deler av tiltaket og tegninger.

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hatlestadlia 92 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3796854/26799987
Bestilling: C3 2025-07-24 (2) 34

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19280	106	27.6.1990	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	82	157	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:

Arne Sande A/S
Postboks 1146

5001 Bergen

DAGBOKFØRT
27 JUNI 1990
BYSKRIVEREN I
BERGEN
19280

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1201	Bergen	82	157	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
3137142	Arne Sande A/S

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	298	11	B	298	21	B	298	31			41			51		
2	B	452	12	B	452	22	B	452	32			42			52		
3	B	298	13	B	298	23	B	298	33			43			53		
4	B	452	14	B	452	24	B	452	34			44			54		
5	B	298	15	B	298	25			35			45			55		
6	B	452	16	B	452	26			36								
7	B	298	17	B	298	27			37								
8	B	452	18	B	452	28			38								
9	B	298	19	B	298	29			39								
10	B	452	20	B	452	30			40								

Doknr: 19280 Tinglyst: 27.06.1990 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 9000 = nevner: 9000

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] 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) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] 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.

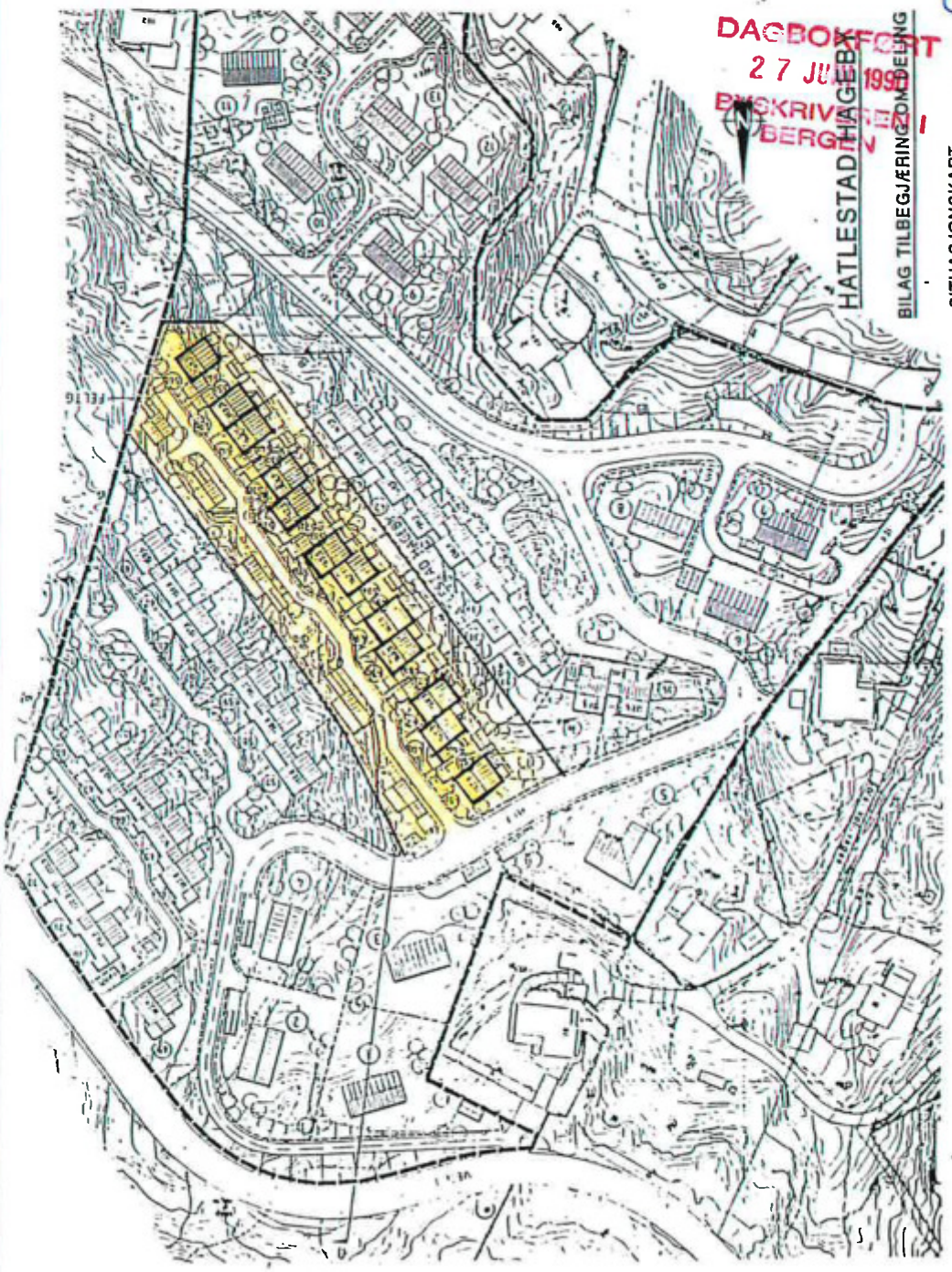
Vedlegg:

a) Situasjonsplan
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)

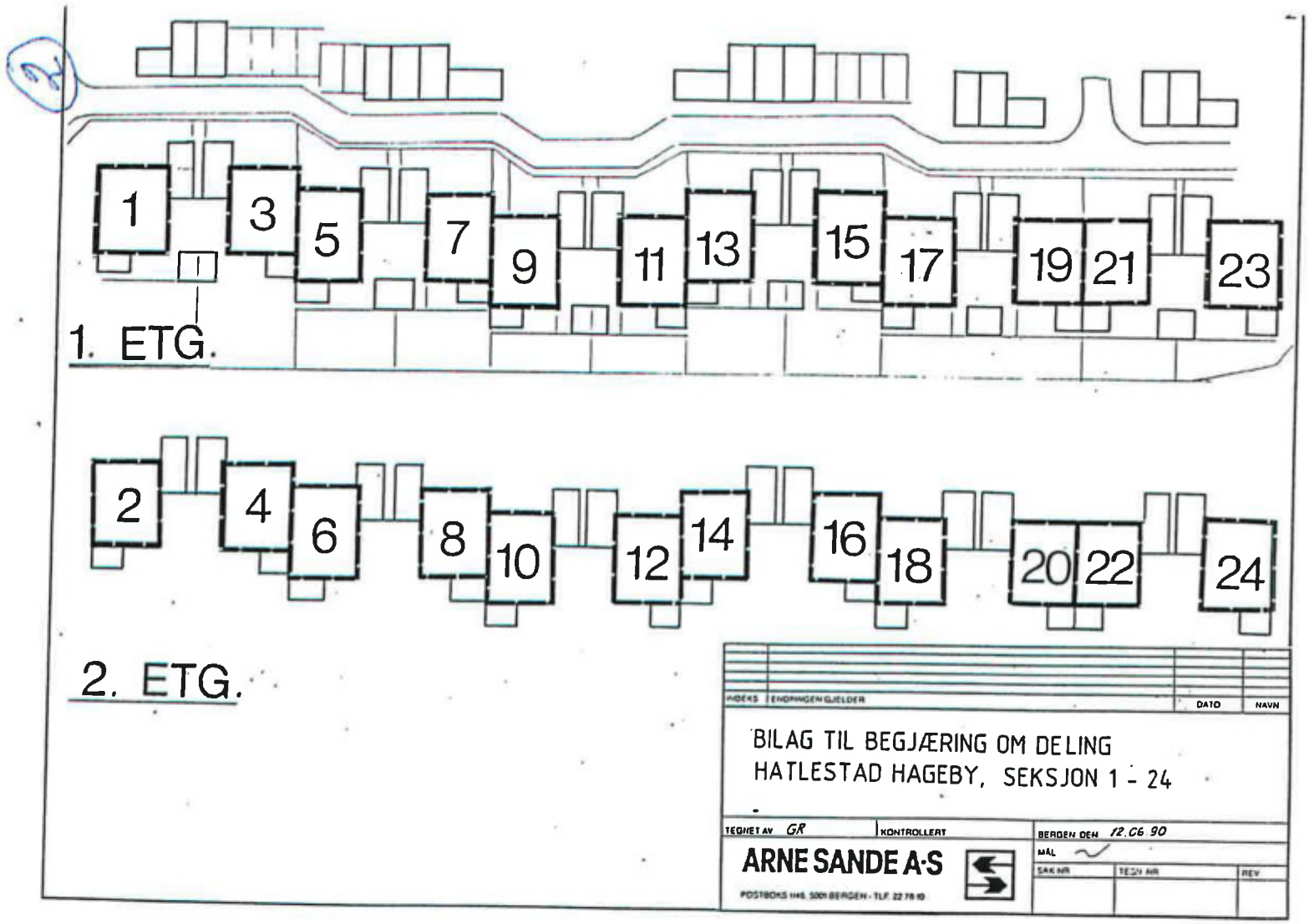
7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Bergen	ARNE SANDE A/S v/ Ivar Kvalsvik fullmakt
Dato 26.06.9	

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

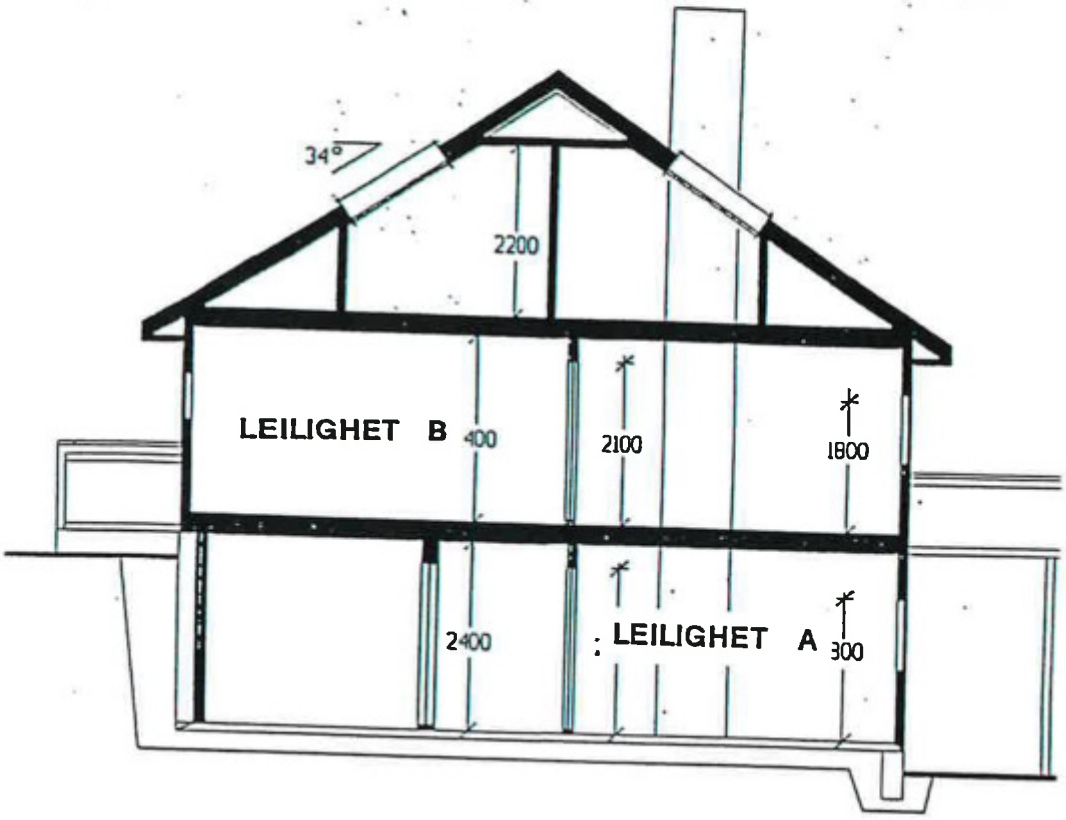

1
DAGBOKFØRT
27 JUL 1990
BYSKRIVEREN I BERGEN
HATLESTAD HAGEBY
BILAG TILBEGJÆRING OM DELING
SITUASJONSKART

Attestert kopi av dok.nr. 1990/19280/106
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 09:08



Kartverket

3



HATLESTAD HAGEBY

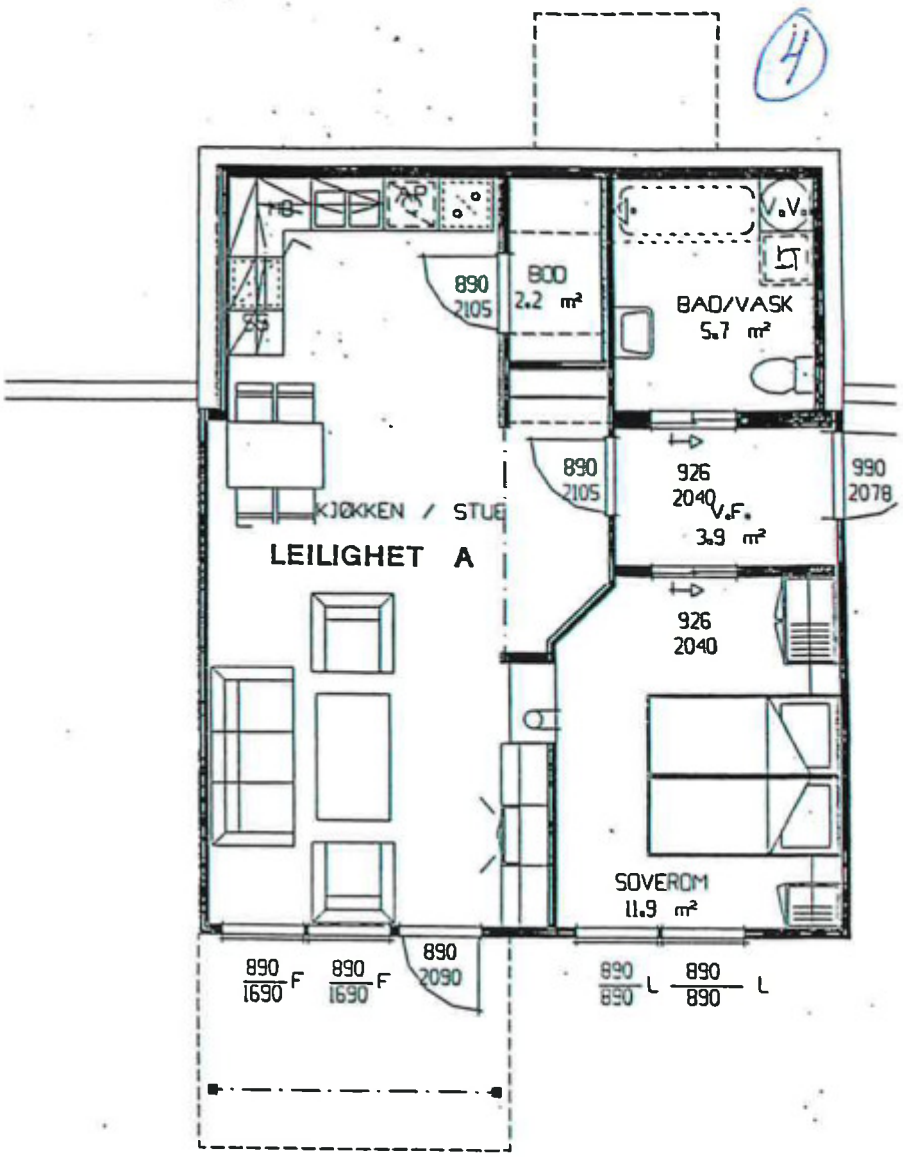
BILAG TILBEGJÆRING OM DELING

LEILIGHET B :

SEKSJON NR. : 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 OG 24

LEILIGHET A :

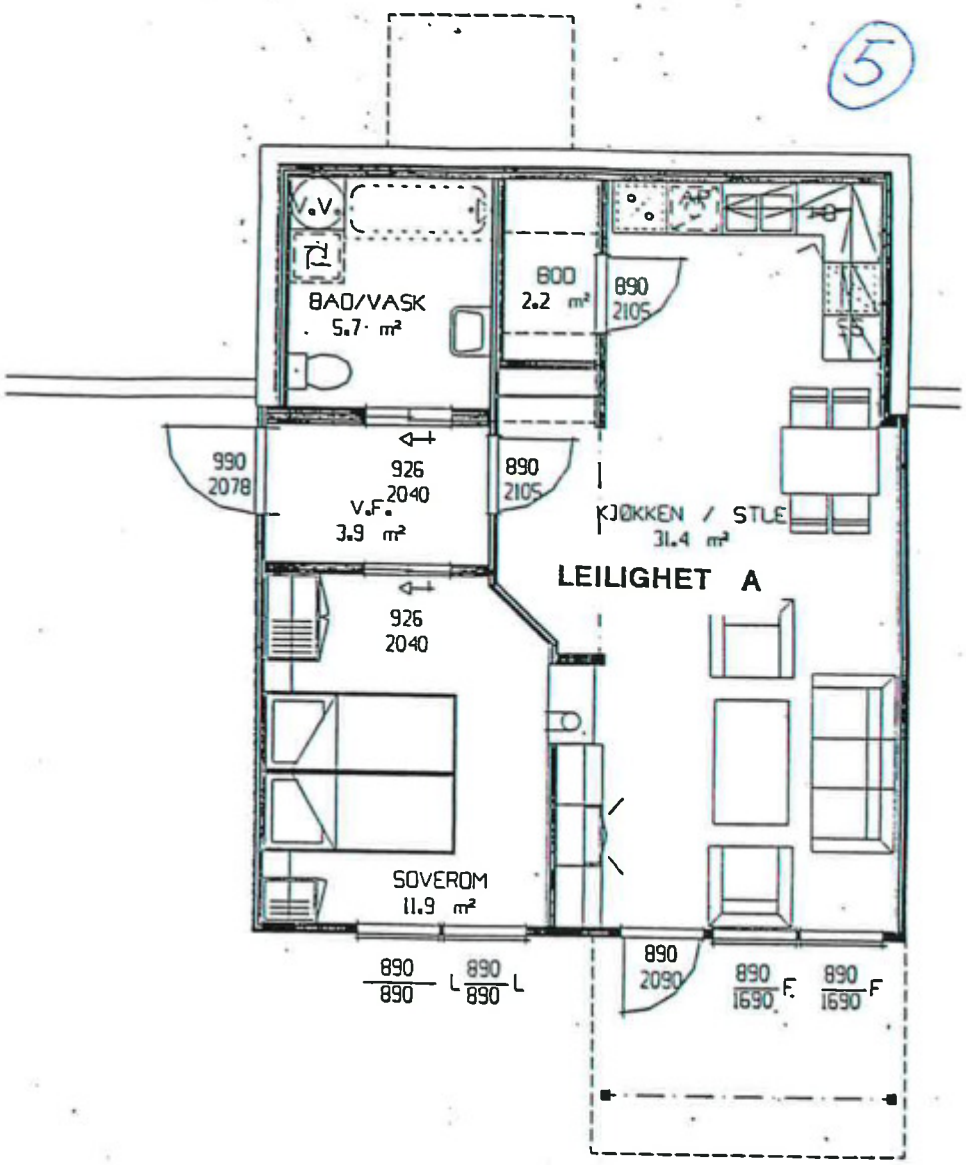
SEKSJON NR. : 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23



HATLESTAD HAGEBY

BILAG TILBEGJÆRING OM DELING

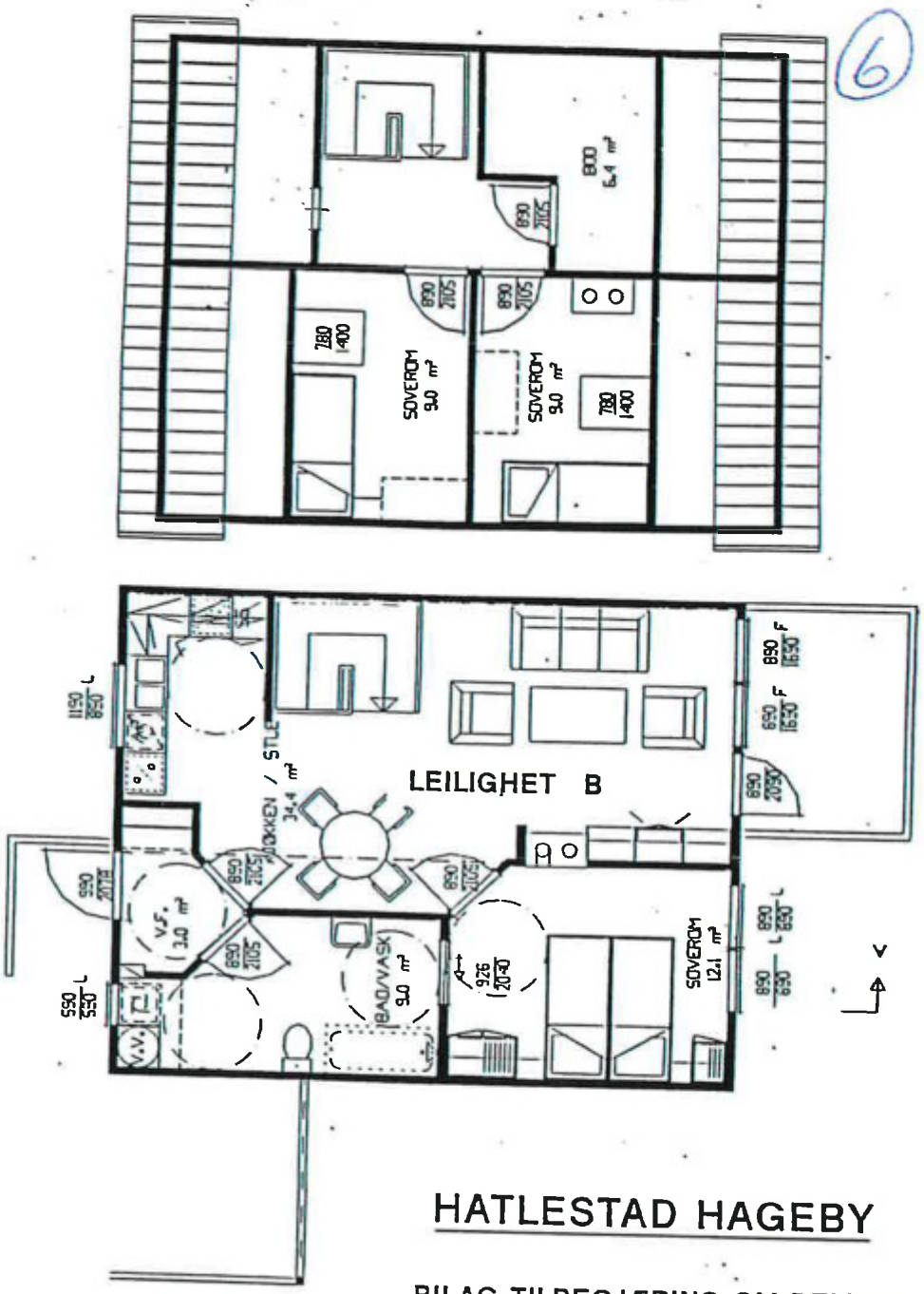
LEILIGHET A: (Areal pr. brukerenhet = 58,3 m2)
SEKSJON NR. : 1, 5, 9, 13, 17 OG 21



HATLESTAD HAGEBY

BILAG TILBEGJÆRING OM DELING

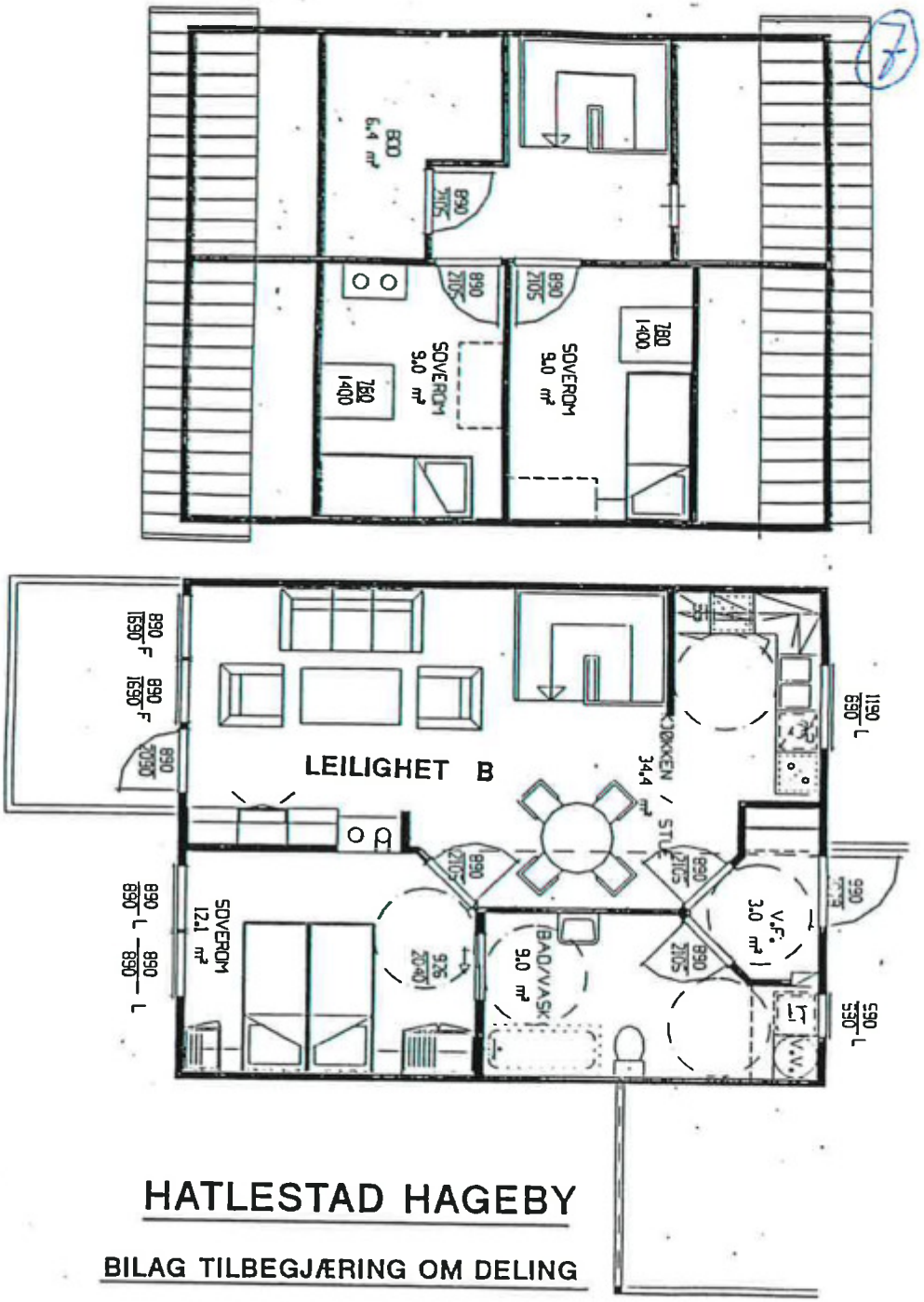
LEILIGHET A: (Areal pr. brukerenhet = 58,3 m2)
SEKSJON NR. : 3, 7, 11, 15, 19 OG 23.



HATLESTAD HAGEBY

BILAG TILBEGJÆRING OM DELING

LEILIGHET B : (Areal pr. brukerenhet = 88,3 m2)
SEKSJON NR. : 4, 8, 12, 16, 20 OG 24



HATLESTAD HAGEBY

BILAG TILBEGJÆRING OM DELING

LEILIGHET B : (Areal pr. brukerenhet = 88,3 m2)
SEKSJON NR. : 2, 6, 10, 14, 18 OG 22

TINGLYST DOK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hatlestadlia 92 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3796853/26799982
Bestilling: C3 2025-07-24 (2) 37

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5925	106	16.2.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	49	24	0	0

(x) Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

SKJØTE

I h.t vedtak 18.04.1989 i hovedutvalg for teknisk utbygging, sak 81/89.

Bergen kommune skjøter og overdrar herved gnr. 82 bnr. 69 i Fana

i Bergen til ARNE SANDE A/S

Kjøpesummen utgjør kr. 96.176,- kronernittisekstusenetthundreogsøttiseks.

som er avgjort på omforenet måte.

5923 og 5925

Salget skjer på følgende alminnelige vilkår:

1. For bebyggelse på parsellen gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Bergen kommune med de særbestemmelser som er nevnt nedenfor.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXbygget.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Hatlestadlia 92 (Marcus Bergmann Atrar)
Vår referanse: 3796852/26799977
Bestilling: C3 2025-07-24 (2) 33

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
44548	106	19.12.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	49	24	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
19 DES. 1989 44548
BYSKRIVEREN I
BERGEN

A V T A L E

Mellom Bergen kommune, Eiendomsavdelingen og Arne Sande A/S er dags dato inngått følgende avtale om arealavståelse i forbindelse med bygging av gang og sykkelvei i området Valla - Hatlestad. Avtalen er inngått under henvisning til vedtak i Hovedutvalg for teknisk utbygging i sak nr. 81/89.

1. Arne Sande A/S forplikter seg til å medvirke til at nødvendig areal fra to grunnstykker av gnr. 82 bnr. 6 som eies av Arne Sande A/S, nevnt i takst nr. 19A og 19B i ekspropriasjonsskjønn for ovennevnte grunnerverv kan utskilles/klausuleres.
   Under takst nr. 19A vil det måtte erverves ca. 20 m^2 og klausuleres ca. 22 m^2 til skjæring.
   Under takst nr. 19B vil det måtte erverves ca. 285 m^2 og klausuleres ca. 40 m^2 til skjæring.

   Arne Sande A/S skal videre medvirke til at ca. 295 m^2 utskilles og tillegges offentlig grunn og ca. 15 m^2 båndlegges fra gnr. 82 bnr. 69 som Arne Sande A/S skal erverve av Bergen kommune.

2. Oppgjør for de arealer som skal inngå i ny gang og sykkelsti ordnes således at arealstørrelsen for de grunnstykker som skal utgås/klausuleres fra Arne Sande A/S eiendom gnr. 82 bnr. 6, sammen med det areal som skal utgås/klausuleres fra gnr. 82 bnr. 69, trekkes fra totalarealer fra gnr. 82 bnr. 69 før beregning av kjøpesum basert på kr. 27,- pr. m^2.

3. Dersom endelig oppmåling viser andre arealstørrelser enn ovennevnte vil mellomoppgjør finne sted etter de samme beregningskreterier som er benyttet i forbindelse med oppgjør for gnr. 82 bnr. 69 - kr. 27,- pr. m^2.

4. Omkostninger forbundet med utskilling og oppmåling av de grunnstykker som vil inngå i ny gang og sykkelvei, vil bli dekket gjennom de grunnervervsmidler som er stilt til disposisjon for ovennevnt anlegg.

Doknr: 44548 Tinglyst: 19 12.1989 Emb 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Arne Sande A/S forplikter seg å undertegne delings-tillatelser og klausuleringserklæringer når dette måtte bli forlangt.

6. Som hjemmelshaver til gnr. 82 bnr. 6 i Fana godkjenner Arne Sande A/S at angjeldende avtale kan tinglyses på denne eiendom.

7. Som hjemmelshaver til gnr. 82 bnr. 69 i Fana godkjenner Bergen kommune at angjeldende avtale tinglyses på denne eiendom.

Bergen, den 20. september 1989

Arne Sande A/S

.....

Bergen kommune

.....

Kari Lorentz
eiendomssjef

Tillegg: Det areal av gnr. 82 bnr. 6 hvor de grunnstykker som omfattes av ovennevnte avtale skal utskilles fra, er fradelt bnr. 6 ved midlertidig forretning tinglyst 10.07.1986, og gitt ny betegnelse gnr. 82 bnr. 150 i Fana. Gnr. 82 bnr. 150 ble overskjøtet til Arne Sande 11.07.1986. Det vises forøvrig til sak 1/89 for Bergen Skjønnsrett for bygningslovssaker.

Angjeldende avtale blir således å tinglyse på gnr. 82 bnr. 150 i Fana.

Bergen, den 13. desember 1989

Arne Sande A/S

.....

Bergen komune

.....

Kari Lorentz
eiendomssjef

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HATLESTADLIA HAGEBY

Vedtatt i sameiermøte
Den 01.09.2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Hatlestadlia Hageby og har gårdsnummer 82 og bruksnummer 157 i Bergen kommune
Sameiet består av 24 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[2]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

[2] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet eller godkjenning av styret for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.[3] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

[3]Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så

langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I

slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

ÅRSMELDING 2024
MED REGNSKAP



084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby
Budsjett
2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Ole Christian Opdal

Dokumentet er elektronisk signert

084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	667 000	624 000
Kapitalinntekter	83 000	93 000
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	**750 000**	**717 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	11 000	11 000
Personalkostnader	2 000	2 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	19 000	49 000
Kabel-TV/Internett	220 000	205 000
Renhold	-	-
Energi og brensel	4 000	7 000
Andre driftskostnader	86 000	54 000
Revisjonshonorar	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar	37 000	35 000
Konsulenthonorar	15 000	7 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	267 000	237 000
Kommunale avgifter	-	-
Kontingenter	-	-
Sum driftskostnader	**670 000**	**616 000**
Driftsresultat	80 000	101 000
Finansinntekter/kostnader		
Finansinntekter	27 000	23 000
Finanskostnader	7 000	11 000
Resultat finansposter	20 000	12 000
Årsresultat	**100 000**	**113 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	100 000	113 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-76 000	-82 000
Endring i disponible midler	**24 000**	**31 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	314 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	82 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**451 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter felleskostnader

Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Snr	**Areal**	**Dagens andel**	**Budsjett**
1	57	1 461	1 563
2	95	1 358	1 453
3	57	1 358	1 453
4	95	1 461	1 563
5	57	1 403	1 501
6	95	1 461	1 563
7	57	1 358	1 453
8	95	1 461	1 563
9	57	1 403	1 501
10	95	1 480	1 583
11	57	1 403	1 501
12	95	1 480	1 583
13	95	1 403	1 501
14	57	1 580	1 691
15	57	1 403	1 501
16	95	1 560	1 669
17	57	1 421	1 520
18	95	1 580	1 691
19	57	1 421	1 520
20	95	1 580	1 691
21	57	1 365	1 461
22	95	1 587	1 698
23	57	1 403	1 501
24	95	1 480	1 583
Sum areal	48		
Sum andel felleskostnader		**34 867**	**37 308**
Endring felleskostnader			7,0 %

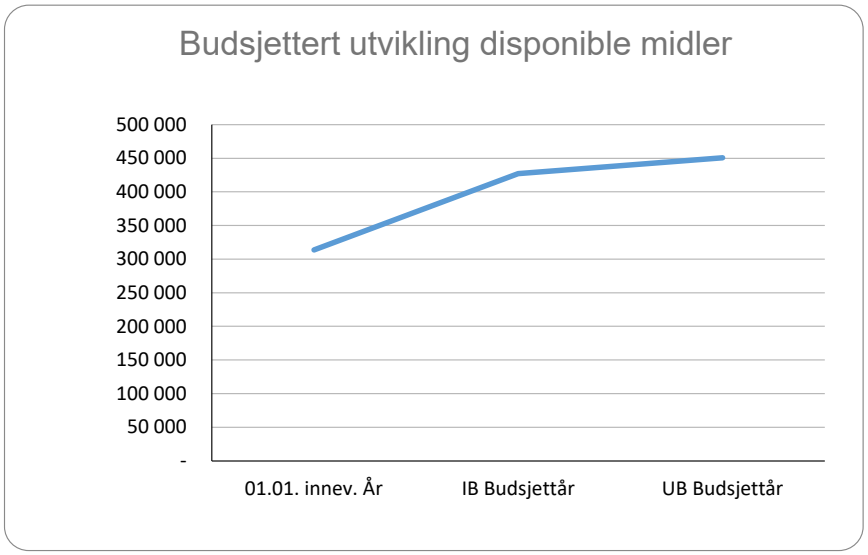
Konto	**Type**	**Antall**	**Nåværende fakturering**		**Nytt budsjett/mnd**		**Budsjettår**	
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp		
3100	Andel felles.		34 867	418 404	-	-	**447 693**	
3110	Kabel-tv	24	410	118 080	439		**126 346**	*
3137	Internett	24	303	87 264	324		**93 372**	*
			Sum	**623 748**			**667 411**	

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Dokumentet er elektronisk signert

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt	-	-
3150	Premium medlem Huseierne	-	
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	76 363	61 457
3107	Kapitalinntekter renter	6 993	8 441
	Sum kapitalinntekter	83 356	69 898



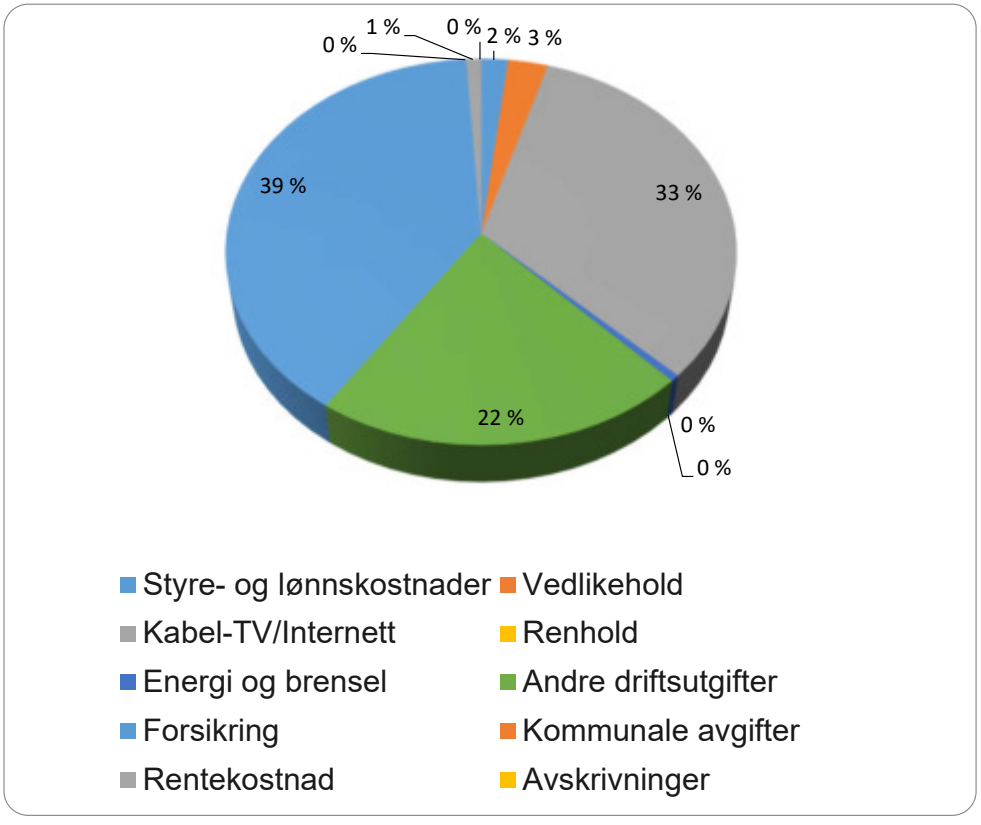
Dokumentet er elektronisk signert

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**11 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	1 551
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**1 551**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**12 551**

Fordeling kostnader



Dokumentet er elektronisk signert

Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	
6620	Vedlikeholdsplan**	
	Sum	**0**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0		**0**
6310	Leie container/søppelkjøring	13 894		8 000	9 739		**13 894**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	0		0	0		**0**
6321	Vannavlesning	0		0	0		**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0		**0**
6340	Elektrisk energi	3 649		7 045	2 558		**3 649**
6341	Propan	0		0	0		**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0		**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0		**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0		**0**
6350	Gass	0		0	0		**0**
6360	Renhold	0		0	0		**0**
6361	Renhold inneareal	0		0	0		**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0		**0**
6410	Leie inventar	0		0	0		**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0		**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0		**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0		**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0		**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0		**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	2 080		0	1 458		**2 080**
6450	Inventar	0		0	0		**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0		**0**
6551	Datautstyr	0		0	0		**0**
6560	Rekvisita	0		0	0		**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0		**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	43 000	0		**0**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0		**0**
6602	VVS	0		0	0		**0**
6603	Elektro	0		0	0		**0**
6604	Utvendig anlegg	17 298		0	12 125		**17 298**
6605	Heiskostnader	0		0	0		**0**
6607	Driftsmaterialer	0		0	0		**0**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0		**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		0	0		**0**
6610	Leie vaktmester	0		0	0		**0**
6611	Malingsarbeid	1 428		0	1 001		**1 428**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0		**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0		**0**
6614	Garasjeanlegg	0		0	0		**0**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0		**0**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0		**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0		**0**
6618	HMS og internkontroll	0		0	0		**0**
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0		**0**
6620	Vedlikeholdsplan**	0	0	0	0		**0**
6622	Elbil-lading	0		0	0		**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0		**0**
6641	Kostnader dugnad	0		0	0		**0**
6642	Kontingenter	0		0	0		**0**
6643	Kurs	0		0	0		**0**
6700	Honorar revisjon	9 197		8 608	8 595		**9 197**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0		**0**
6704	Beboerportal	8 988	3 600	0	6 300		**3 600**
6705	Honorar forretningsførsel	36 817		34 635	25 806		**36 817**
6706	Honorar konsulent	15 100		7 147	10 584		**15 100**
6720	Juridisk bistand	0		0	0		**0**
6780	Snøbrøyting	57 780		44 131	40 500		**57 780**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0		**0**
6785	Vedlikehold uteareal	0		6 253	0		**0**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0		**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0		**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0		**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0		**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0		**0**
6900	Telefon	0		0	0		**0**
6906	Kabel-TV/Internett	219 718		205 473	97 172		**219 718**
6910	Webside - drift	0		0	0		**0**
6940	Porto	573		500	430		**573**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0		**0**
7400	Medlemskap Huseierne	0		0	0		**0**
7500	Forsikringspremie	266 507		227 403	176 885		**266 507**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0		**0**
7501	Egenandel forsikring	0		10 000	0		**0**
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0		**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0		**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0		**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0		**0**
7770	Bankgebyrer	3 451		1 556	2 419		**3 451**
7780	Velferd	469		0	329		**469**
7790	Andre driftskostnader	3 852		0	2 700		**3 852**
	Sum	**660 802**	**3 600**	**603 751**	**398 601**		**655 414**

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	314 000	427 000	451 000
Egenkapital	666 727	861 727	961 727

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	275 189	Kortsiktig gjeld	244 022
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	207 714
1500	Kortsiktige fordringer	282 618	Sum gjeld	451 736
	Sum omløpsmidler	**557 807**	**Sum egenkapital og gjeld**	**1 118 463**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	26 651
Sum finansinntekter		**26 651**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
700 000	DNB	123 167	6,75 %	6 993	76 363
	Sum rentekostnader i budsjettår		**6 993**	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**6 993**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**76 363**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		-	-	

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1636.22.25349
Opprinnelig lån	700 000
Restlån per. 01.01.	123 167
Rente	6,25 %
Avdrag budsjettår	76 363
Rente budsjettår	6 377
Sum kapitalkostnad	82 740
Rente ved justering	6 993

Oversikt fellesgjeld per enhet

Seksjon	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelings nøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	9 223	0,063	7 698	398	36	434
2	9 223	0,063	7 698	398	36	434
3	9 223	0,063	7 698	398	36	434
4	9 223	0,063	7 698	398	36	434
5	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-
7	9 223	0,063	7 698	398	36	434
8	9 223	0,063	7 698	398	36	434
9	9 223	0,063	7 698	398	36	434
10	9 223	0,063	7 698	398	36	434
11	9 223	0,063	7 698	398	36	434
12	-	-	-	-	-	-
13	9 223	0,063	7 698	398	36	434
14	9 223	0,063	7 698	398	36	434
15	9 223	0,063	7 698	398	36	434
16	-	-	-	-	-	-
17	9 223	0,063	7 698	398	36	434
18	9 223	0,063	7 698	398	36	434
19	-	-	-	-	-	-
20	9 223	0,063	7 698	398	36	434
21	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-
24	9 223	0,063	7 698	398	36	434
Sum	**147 572**	**1,00**	**123 167**	**76 363**	**6 993**	**83 356**

Dokumentet er elektronisk signert

084 - Budsjett ...

Name	Date
Opdal, Ole Christian	**2023-11-15**

Identification



Opdal, Ole Christian



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

ÅRSMELDING MED REGNSKAP



ÅRSREGNSKAP 2023

084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	727 977	675 622	717 075	750 766
Sum innkrevde felleskostnader		**727 977**	**675 622**	**717 075**	**750 766**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	11 000	11 000	11 000	11 000
Personalkostnader	2	1 551	1 551	1 551	1 551
Avskrivninger	3	71 444	71 444	11 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	13 126	4 375	49 253	18 726
Kabel-TV/Internett		204 895	182 765	205 474	219 718
Energi og brensel	5	3 921	6 171	7 045	3 649
Andre driftskostnader	6	69 076	38 893	54 187	85 700
Revisjonshonorar		8 595	8 030	8 608	9 197
Forretningsførerhonorar		34 408	32 308	34 634	36 817
Konsulenthonorar		10 584	5 500	7 147	15 100
Forsikring		235 847	213 796	237 403	266 507
Sum driftskostnader		**664 446**	**575 833**	**627 302**	**667 965**
DRIFTSRESULTAT		**63 531**	**99 789**	**89 773**	**82 802**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	26 573	22 183	22 740	26 651
Finanskostnader	8	10 193	12 361	11 255	6 993
Netto finansposter		**16 380**	**9 822**	**11 486**	**19 658**
ÅRSRESULTAT		**79 911**	**109 611**	**101 259**	**102 459**
Overføringer					
Til annen egenkapital		79 911	109 611	0	0
SUM OVERFØRINGER		**79 911**	**109 611**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	489 211	560 655
Sum varige driftsmidler		489 211	560 655
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**489 211**	**560 655**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	311 120	282 618
Sum fordringer		311 120	282 618
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	319 740	275 190
Sum omløpsmidler		**630 860**	**557 808**
SUM EIENDELER		**1 120 071**	**1 118 463**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	746 638	666 727
Sum egenkapital		**746 638**	**666 727**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	115 485	207 714
Sum langsiktig gjeld		**115 485**	**207 714**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		257 158	236 749
Annen kortsiktig gjeld	14	790	7 273
Sum kortsiktig gjeld		**257 948**	**244 022**
Sum gjeld		**373 433**	**451 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 120 071**	**1 118 463**

Dokumentet er elektronisk signert

TROMSØ, 31.12.2023
084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby

Ole Christian Opdal	Joakim Elvatun	Håkon Hartveit
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 4 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	418 440
Andre inntekter	1 166
Internett	87 264
Kabel-TV	118 080
Kapitalinntekter avdrag	75 718
Kapitalinntekter IN betalinger	16 921
Kapitalinntekter renter	10 388
Sum Innkrevde felleskostnader	**727 977**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	11 000
Styrehonorar	**11 000**
Arbeidsgiveravgift	1 551
Personalkostnader	**1 551**
Sum Personalkostnader	**12 551**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Tomter, bygninger og annet fast eiendom

	2023
Uteareal	489 211
Sum Tomter, bygninger og annet fast eiendom	**489 211**

	Uteområde	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	653 896	653 896
Anskaffelseskost 31.12.	653 896	653 896
Akk. av- og nedskr. 01.01.	93 241	93 241
Årets avskrivninger	71 444	71 444
Akk. av- og nedskr. 31.12.	164 685	164 685
Balanseført 31.12.	489 211	489 211
Økonomisk levetid	10	
Avskrivningsplan		

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Malingsarbeid	1 001
Utvendig anlegg	12 125
Sum Vedlikehold	**13 126**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 5 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	3 921
Sum Energi og brensel	**3 921**

Note 6 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	158
Bankgebyrer	3 008
Beboerportal	7 200
Leie container/søppelkjøring	9 739
Porto	430
Snøbrøyting	46 813
Velferd	329
Verktøy, utstyr m.m.	1 458
Øreavrunding	-58
Sum Andre driftskostnader	**69 076**

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	3 821
Utbytte Gjensidige Forsikring	22 752
Sum Finansinntekter	**26 573**

Note 8 Finanskostnader

	2023
Renter Lån 1636.22.25349	10 193
Sum Finanskostnader	**10 193**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	311 120
Sum Andre kortsiktige fordringer	**311 120**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Drift 1503.89.49796	319 740
Skattetrekk 1503.89.49842	0
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**319 740**

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	666 727	666 727
Årets resultat	79 911	79 911
Egenkapital 31.12.	**746 638**	**746 638**

Note 12 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**313 786**	**223 590**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	79 911	109 611
Tilbakeføring av avskrivning	71 444	71 444
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anl.midler	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-92 229	-90 860
Årets endring i disponible midler	**59 126**	**90 195**
Disponible midler 31.12	**372 912**	**313 786**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	630 860	557 808
Kortsiktig gjeld	257 948	244 022
Disponible midler	**372 912**	**313 786**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån Dnb 1636.22.25349		
Renter 31.12.21 6,7%, løpetid 5 år		
Opprinnelig 2020	700 000	
Nedbetalt tidligere	492 286	
Nedbetalt i år	92 229	
		115 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		**115 485**

Sameiet har IN-avtale på lånet, slik at det er mulighet for å individuelt nedbetale sin andel.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.:

Seksjon	Andel fellesgjeld
1	7 699
2	7 699
3	7 699
4	7 699
5	-
6	-
7	7 699
8	7 699
9	7 699
10	7 699
11	7 699
12	-
13	7 699
14	7 699
15	7 699
16	-
17	7 699
18	7 699
19	-
20	-
21	-
22	-
23	-
24	7 699
Sum	**115 485**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	2023
Annen påløpt kostnad	434
Påløpt rente	355
Sum Annen kortsiktig gjeld	**790**

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Hatlestadlia Hageby for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Dokumentet er elektronisk signert

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:

_____

Ole Christian Opdal
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

084 - Årsregnsk...

Name	Date
Hartveit, Håkon	**2024-02-07**

Identification

Hartveit, Håkon

Name	Date
Elvatun, Joakim	**2024-02-13**

Identification

Elvatun, Joakim

Name	Date
Opdal, Ole Christian	**2024-01-31**

Identification

Opdal, Ole Christian

SIGNICAT

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

ÅRSMELDING MED REGNSKAP

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i SAMEIET HATLESTADLIA HAGEBY

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET HATLESTADLIA HAGEBY som viser et overskudd på kr 79 911. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 13. februar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

PROTOKOLLER
ÅRSMØTE

INNKALLING
ORDINÆRT ÅRSMØTE
2023

084 – SAMEIET HATLESTADLIA HAGEBY

ORG NR. 917 705 224

084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Dato: 03.05.2023 kl. 18:00

Sted: Digitalt via Zoom

---

1. **Konstituering**
   a. Status frammøte
   b. Godkjenning innkalling
   c.V alg av referent
   d. Valg av møteleder
   e. Valg av protokollunderskrivere
   f. Valg av tellekorps
   g. Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskap og revisors beretning 2022**

   Revisors beretning er kun til orientering og skal ikke godkjennes. Årsregnskap 2022 skal godkjennes.

   Forslag til vedtak: Årsregnskap 2022 godkjennes.

3. **Godtgjørelse til styret**

   Honoraret for siste styreperiode har vært på kr 11 000,-. Styret forslår at honoraret holdes likt for kommende styreperiode 2023 – 2024.

   Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

4. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende personer:

Verv	**Navn**	**Adresse**	**Valgt**
Styreleder	Håkon Hartveit	Hatlestadlia 70	2021-2023
Styremedlem	Joakim Elvatun	Hatlestadlia 94	2021-2023
Styremedlem	Beate Ness	Hatlestadlia 100	2022-2023
Varemedlem	Dag Olav Langeland	Hatlestadlia 48	2021-2023
Varamedlem	Ina Elise Flom	Hatlestadlia 94	2022-2024

   Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlem og 1 varamedlem.

5. Innkomne forslag:

a. Parkering av biler. Vi merker at flere beboere i gaten har 2-3+ biler som konstant står fast parkert på gjesteparkeringene. Dette er veldig dumt når folk skal ha gjester på besøk og det aldri er plass for alle fastboende bruker de. Det gjelder ganske mange boenheter som har både to og 3 biler/firmabiler. Hva er alternativet for parkering når det er fullt og hadde det vært en løsning med å begrense beboere på gjesteparkering?

b. Bossboden: Vi ser det stadig står boss som må kastes på BIR der inne som folk bare dumper fra seg for å slippe å kjøre det vekk selv. Det har også vært en del rotter der inne som gjør det veldig lite trivelig å gå der. Hadde det vært et alternativ å gå over til hvert vårt bosspann i stedet for felles?

c. Hagearbeid: Vi vet ikke om dette gjelder fortsatt men tidligere har det vært krav om at plenene skal klippes minimum 2 ganger i året. Vi ser at det er veldig mange som ikke har verken slått eller klippet på veldig lenge og det ser veldig lite pent ut. Flere har busker på godt over en meter.

6. Avslutning

Vedlegg

- Årsregnskap 2022
- Revisors beretning 2022
- Fullmaktsskjema

Tromsø 24.04.2023

Styret i Sameiet Hatlestadlia Hageby
v/Agio Forvaltning



ÅRSREGNSKAP 2022

084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	675 622	652 026	667 865	717 075
Sum Innkrevde felleskostnader		**675 622**	**652 026**	**667 865**	**717 075**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	11 000	0	11 000	11 000
Personalkostnader	2	1 551	0	1 551	1 551
Avskrivninger	3	71 444	10 898	10 898	11 000
Vedlikehold	4	4 375	59 927	45 934	49 253
Kabel-TV/Internett		182 765	174 282	179 483	205 474
Energi og brensel	5	6 171	5 191	6 248	7 045
Andre driftskostnader	6	38 893	51 386	78 264	54 187
Revisjonshonorar		8 030	7 559	6 751	8 608
Forretningsførerhonorar		32 308	30 916	39 220	34 634
Konsulenthonorar		5 500	10 500	10 450	7 147
Forsikring		213 796	190 393	203 721	237 403
Kontingenter		0	0	1 490	0
Sum driftskostnader		**575 833**	**541 052**	**594 111**	**627 302**
DRIFTSRESULTAT		**99 789**	**110 974**	**73 754**	**89 773**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	22 183	22 811	20 372	22 740
Finanskostnader	8	12 361	16 241	14 338	11 255
Netto finansposter		**9 822**	**6 570**	**6 035**	**11 486**
ÅRSRESULTAT		**109 611**	**117 544**	**79 789**	**101 259**
Overføringer					
Til annen egenkapital		109 611	117 544	0	0
SUM OVERFØRINGER		**109 611**	**117 544**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr 31.12.2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		560 655	632 100
Sum varige driftsmidler		560 655	632 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**560 655**	**632 100**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	500
Andre kortsiktige fordringer	9	282 618	248 407
Sum fordringer		282 618	248 907
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	275 190	197 990
Sum omløpsmidler		**557 808**	**446 897**
SUM EIENDELER		**1 118 463**	**1 078 996**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	666 727	557 116
Sum egenkapital		**666 727**	**557 116**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	207 714	298 574
Sum langsiktig gjeld		**207 714**	**298 574**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		236 749	223 236
Annen kortsiktig gjeld	14	7 273	70
Sum kortsiktig gjeld		**244 022**	**223 306**
Sum gjeld		**451 736**	**521 880**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 118 463**	**1 078 996**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr 31.12.2022

TROMSØ, 31.12.2022
084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby

Håkon Hartveit	Joakim Elvatun	Beate Ingrid Ness
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2022
Andel felleskostnader	391 032
Andre inntekter	500
Internett	74 880
Kabel-TV	104 544
Kapitalinnntekter avdrag	76 726
Kapitalinntekter IN betalinger	12 218
Kapitalinntekter renter	15 722
Sum Innkrevde felleskostnader	**675 622**

Note 2 Personalkostnader

	2022
Styrehonorar	11 000
Styrehonorar	**11 000**
Arbeidsgiveravgift	1 551
Personalkostnader	**1 551**
Sum Personalkostnader	**12 551**

Boligselskapet har ingen faste ansatte. Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Anleggsmiddel

	Uteområde	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	653 896	653 896
Anskaffelseskost 31.12.	653 896	653 896
Akk. av- og nedskr. 01.01.	21 796	21 796
Årets avskrivninger	71 444	71 444
Akk. av- og nedskr. 31.12.	93 240	93 240
Balanseført 31.12.	560 655	560 655
Økonomisk levetid	10	
Avskrivningsplan		

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2022
Vedlikehold uteareal	4 375
Sum Vedlikehold	**4 375**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 5 Energi og brensel

	2022
Elektrisk energi	6 171
Sum Energi og brensel	**6 171**

Note 6 Andre driftskostnader

	2022
Andre kostnader	6 375
Bankgebyrer	1 642
Snøbrøyting	30 875
Sum Andre driftskostnader	**38 893**

Note 7 Finansinntekter

	2022
Utbytte Gjensidige Forsikring	22 183
Sum Finansinntekter	**22 183**

Note 8 Finanskostnader

	2022
Renter Lån 1636.22.25349	12 361
Sum Finanskostnader	**12 361**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2022
Periodiserte kostnader	282 618
Sum Andre kortsiktige fordringer	**282 618**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2022
Drift 1503.89.49796	275 189
Skattetrekk 1503.89.49842	0
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**275 190**

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

		Sum
Egenkapital 01.01.	557 116	557 116
Årets resultat	109 611	109 611
Egenkapital 31.12.	**666 727**	**666 727**

Note 12 Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	**223 590**	**214 713**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	109 611	117 544
Tilbakeføring av avskrivning	71 444	10 898
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-90 860	-119 565
Årets endring i disponible midler	**90 195**	**8 877**
Disponible midler 31.12	**313 786**	**223 590**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	557 808	446 897
Kortsiktig gjeld	244 022	223 306
Disponible midler	**313 786**	**223 590**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån Dnb 1636.22.25349

Renter 31.12.21 4,3%, løpetid 5 år		
Opprinnelig 2020	700 000	
Nedbetalt tidligere	401 426	
Nedbetalt i år	90 860	
		207 714
SUM LANGSIKTIG GJELD		**207 417**

Sameiet har IN-avtale på lånet, slik at det er mulighet for å individuelt nedbetale sin andel.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.:

Seksjon	Andel fellesgjeld
1	12 218
2	12 218
3	12 218
4	12 218
5	0
6	12 218
7	12 218
8	12 218
9	12 218
10	12 218
11	12 218
12	-
13	12 218
14	12 218
15	12 218
16	0
17	12 218
18	12 218
19	-
20	12 218
21	-
22	-
23	-
24	12 218
Sum	**207 714**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	2022
Annen påløpt kostnad	7 216
Påløpt rente	57
Sum Annen kortsiktig gjeld	**7 273**

Dokumentet er elektronisk signert

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Hatlestadlia Hageby for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Dokumentet er elektronisk signert

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.22.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:

_____

Håkon Hartveit
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

084 - Årsregnsk...

Name	Date
Hartveit, Håkon	**2023-03-21**

Identification

bankID Hartveit, Håkon

Name	Date
Elvatun, Joakim	**2023-03-21**

Identification

bankID Elvatun, Joakim

Name	Date
Ness, Beate Ingrid	**2023-04-20**

Identification

bankID Ness, Beate Ingrid

SIGNICAT

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

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i SAMEIET HATLESTADLIA HAGEBY

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET HATLESTADLIA HAGEBY som viser et overskudd på kr 109 611. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

For revisors oppgaver og plikter se : https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 20. april 2023
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Hatlestadlia Hageby den 03.05.2023.

Navn:_____

Adresse:_____

Hjemmelshaver av leilighet nr:_____

Signatur:_____

---------- (klipp her) ----------

Navneseddel

Fyll inn forespurte opplysninger på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Hjemmelshavers navn:

_____

Adresse: _____

Seksjons nummer: _____

Mailadresse: _____

Tlf.nr: _____

På årsmøte kan hjemmelshaver og ektefelle / samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon.

PROTOKOLL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
2023

084 – Sameiet Hatlestadlia Hageby

ORG NR 917 705 224

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL fra ordinært årsmøte i Sameiet Hatlestadlia Hageby

Dato: 03.05.2023

Møtet ble åpnet av: Petter Johan Pettersen

Til stede fra styret: Håkon Hartveit og Joakim Elvatun

Til stede fra Agio Forvaltning AS: Petter Johan Pettersen

Antall hjemmelshavere til stede: 8

Antall godkjente fullmakter: Ingen

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 25.04.2023 pr. kjente epost og postadresser
Innkalling skal være gjennomført med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel.

1. Konstituering

a. Status frammøte:
Protokolleres:
8 antall stemmeberettigede til stede.
8 hjemmelshavere.
Ingen fullmakter er registrert.

b. Orientering om hvordan og når generalforsamlingen er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

c. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Petter Johan Pettersen.

d. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Petter Johan Pettersen.

e. Valg av minst 2 stk til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valg:
1. Joakim Elvatun
2. Håkon Hartveit

f. Valg av tellekorps
Protokolleres: Møteleder tar ansvar for telling av stemmer .

g. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes.

Protokolleres: Det ordinære årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Årsregnskap og revisors beretning 2022

Revisors beretning er kun til orientering og skal ikke godkjennes. Årsregnskap 2022 skal godkjennes.

Protokolleres: Årsregnskap enstemmig godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Honoraret for siste styreperiode har vært på kr 11 000,-. Styret forslår at honoraret holdes likt for kommende styreperiode 2023 – 2024.

Protokolleres: Styrets forslag godkjennes.

4. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Håkon Hartveit	Hatlestadlia 70	2021-2023
Styremedlem	Joakim Elvatun	Hatlestadlia 94	2021-2023
Styremedlem	Beate Ness	Hatlestadlia 100	2022-2023
Varemedlem	Dag Olav Langeland	Hatlestadlia 78	2021-2023
Varamedlem	Ina Elise Flom	Hatlestadlia 94	2022-2024

Det skal velges 1 styreleder.

Ole Christian Opdal stiller til valg som styreleder.

Protokolleres: Enstemmig valgt.

Det skal velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Joakim Elvatun og Håkon Hartveit stiller til styremedlemmer. Dag olav Langeland stiller til valg som varamedlem.

Protokolleres: Enstemmig valgt.

Styret etter ordinært årsmøte består av følgende personer:

Verv:	Navn:	Adresse:	Periode:
Styreleder	Ole Christian Opdal	Hatlestadlia 86	2023 – 2025
Styremedlem	Håkon Hartveit	Hatlestadlia 70	2023 – 2025
Styremedlem	Joakim Elvatun	Hatlestadlia 94	2023 – 2025
Varamedlem	Dag Olav Langeland	Hatlestadlia 78	2023 – 2025
Varamedlem	Ina Elise Flom	Hatlestadlia 94	2022 – 2024

Dokumentet er elektronisk signert

5. Innkomne forslag:

a) Parkering av biler. Vi merker at flere beboere i gaten har 2-3+ biler som konstant står fast parkert på gjesteparkeringene. Dette er veldig dumt når folk skal ha gjester på besøk og det aldri er plass for alle fastboende bruker de. Det gjelder ganske mange boenheter som har både to og 3 biler/firmabiler. Hva er alternativet for parkering når det er fullt og hadde det vært en løsning med å begrense beboere på gjesteparkering?

Protokolleres: Sak tas til orientering.

b) Bossboden: Vi ser det stadig står boss som må kastes på BIR der inne som folk bare dumper fra seg for å slippe å kjøre det vekk selv. Det har også vært en del rotter der inne som gjør det veldig lite trivelig å gå der. Hadde det vært et alternativ å gå over til hvert vårt bosspann i stedet for felles?

Protokolleres: Sak tas til orientering og styret undersøker rundt mulighetene for at hver seksjon kan få sitt eget bosspann.

c) Hagearbeid: Vi vet ikke om dette gjelder fortsatt men tidligere har det vært krav om at plenene skal klippes minimum 2 ganger i året. Vi ser at det er veldig mange som ikke har verken slått eller klippet på veldig lenge og det ser veldig lite pent ut. Flere har busker på godt over en meter.

Protokolleres: Sak tas til orientering og hensyntas under planlegging av dugnadsarbeid.

6. Avslutning

Møtet ble hevet klokken 18:42

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møteleder skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____	_____	_____
Møteleder	Protokollunderskriver	Protokollunderskriver
Petter Johan Pettersen	Håkon Hartveit	Joakim Elvatun

Dokumentet er elektronisk signert

084 - Protokoll...

Name	Date
Elvatun, Joakim	**2023-05-05**

Identification

Elvatun, Joakim

Name	Date
Hartveit, Håkon	**2023-05-04**

Identification

Hartveit, Håkon

Name	Date
Pettersen, Petter Johan	**2023-05-04**

Identification

Pettersen, Petter Johan

SIGNICAT

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

Protokoll fra årsmøtet 2024

084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby

Org.nr. 917705224

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll fra årsmøtet 2024

Boligselskap	**084 - Sameiet Hatlestadlia Hageby**
Organisasjonsnummer:	917705224
Dato:	20.03.2024
Sted:	Digitalt via Zoom

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

4 antall stemmeberettigede til stede
4 antall seksjonseiere til stede

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Marlena Beata Puchala og Ole Christian Opdal ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Årsregnskapet 2023 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

3. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 11 000,- i godtgjørelse til styret.

4. Valg av styre

Dagens varamedlemmer er som følger:

Ina Elise Flom
Dag Olav Langeland

Ina Elise Flom er på valg. Det skal følgelig velges ett nytt varamedlem.

Bibbi Moldestad stiller til valg som varamedlem.

Protokolleres: Bibbi Moldestad ble valgt til varamedlem frem til ordinært årsmøte 2026.

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Ole Christian Opdal	2023 - 2025
Styremedlem	Håkon Hartveit	2023 - 2025
Styremedlem	Joakim Elvatun	2023 - 2025
Varamedlem	Dag Olav Langeland	2023 - 2025
Varamedlem	Bibbi Moldestad	2024 - 2026

Dokumentet er elektronisk signert

5. Innkomne saker

a) Sak Dugnad

Det er vanskelig å gjennomfør dugnad når det ikke er kjøpt inn utstyr og varer på forhånd. (I fjor fikk jeg opplyst at det sittende styret ikke har adgang til å gjøre innkjøp for sameiets regning, men må legge ut for innkjøpene, for så å få utleggene tilbakebetalt. Formann hadde ikke anledning til å legge ut og undertegnede besørget derfor det mest nødvendige, som ble tilbakebetalt i etterkant).

Forslag til vedtak: La styret få et Visakort, slik det har vært praktisert tidligere. (Alle regninger må jo samles og registreres likevel). Styret planlegger dugnaden med liste over arbeid som bør utføres. Styret handler inn nødvendig utstyr og informerer sameierne om hva som foreslås utført og hva som er innkjøpt av utstyr.

Protokolleres: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

b) Trefelling?

Besøkende i gaten vår har uttrykt bekymring over at det høye grantreet i skråningen omtrent vis a vis det gule huset (nr 78) svaiet faretruende mye under en av stormene nå i januar/februar.

Forslag til vedtak: Få fagfolk til å sjekke faren for rotvelt eller få fagfolk til å fjerne hele treet.

Protokolleres: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

c) Brøyting

Det er fint at veien blir brøytet helt frem, men vi er flere som stiller spørsmål om det kunne vært mulig at vedkommende som brøyter kan gjøre dette om formiddagen når mange av parkeringsplassene står tom. Da kan "brøytemannen" kjøre inn på parkeringsplassene i en "L" og skyve snøen så langt mot muren/ kanten som mulig. Hvis plogen er for stor, kan vi kanskje skifte til en som har passende brøyteutstyr.

Protokolleres: Styret tar kontakt med leverandør.

Dokumentet er elektronisk signert

d) Snøfreseren

Det har vært vanskelig å få snøfreseren ut fra redskapsboden fordi døren ikke kan åpnes helt når det står biler på gjesteparkeringen ved siden av.

Forslag til vedtak: Kan vi hengsle om boddøren, slik at den åpnes innover i stedet for utover?

Protokolleres: Styret vil undersøke mulige tiltak for å justere boddøren. Dette vil gjennomføres i forbindelse med årets dugnad.

Møtet ble avsluttet kl. 18:25

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møtelederen skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____	_____	_____
Møteleder	Protokollunderskriver	Protokollunderskriver

Dokumentet er elektronisk signert

084 - Protokoll...

Name	Date
Opdal, Ole Christian	**2024-03-21**

Identification

bankID Opdal, Ole Christian

Name	Date
Mikalsen, Kristian Andreas	**2024-03-21**

Identification

bankID Mikalsen, Kristian Andreas

Name	Date
Puchala, Marlena Beata	**2024-03-21**

Identification

bankID Puchala, Marlena Beata

SIGNICAT

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hatlestadlia 92
Gnr. 82 Bnr. 157 Snr. 9 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0206

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 95 89 57 88
E-post: Marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater