PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

HAMREVEGEN 25E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Vedtekter

Protokoll fra sameiermøte med husordensregler

Årsberetning

Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAMREVEGEN 25 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 20.02.2026

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: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hamrevegen 25 E, 5229 KALANDSEIDET

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 82 BNR 84 FNR 0 SNR 46 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SANDVEN

Verdivurdert til

4 750 000

0	4 750 000	48 469
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	5 m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	3 890
Formue	24 338
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hatlestadlia 150 93 m² 2003 3. etg 2 sov	31.03.2025	3 990 000	**5 100 000**	27 160	5 127 160	**55 131**
2 Hatlestadlia 152 81 m² 2003 6. etg 2 sov	12.01.2026	4 690 000	**5 120 000**	24 389	5 144 389	**63 511**
3 Hamrevegen 25 E 95 m² 2014 4. etg 3 sov	29.10.2025	5 990 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**60 526**
4 Hamrevegen 25 C 120 m² 2015 4. etg 3 sov	13.05.2025	6 590 000	**6 625 000**	8 417	6 633 417	**55 278**
5 Hamrevegen 25 E 100 m² 2014 3. etg 2 sov	10.10.2024	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**49 900**
6 Hamrevegen 25 E 84 m² 2014 3. etg 2 sov	18.09.2025	4 890 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**56 548**
7 Hamrevegen 25 B 98 m² 2017 1. etg 3 sov	07.01.2025	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**47 959**

Leiligheten har fin beliggenhet i et attraktivt område på Kaland i Fana. Området er populært grunnet idylliske omgivelser kombinert med kort vei til alt du trenger. Leiligheten befinner seg i enden av en blindvei som bakerste bygg i sameiet, noe som gir fredelige omgivelser. Grunnet garasjeanlegget under, ligger den en full etasje over bakken på tross av at den er registrert som første etasje. I kombinasjon med skrånende terreng i front får du høy og fri beliggenhet med fin utsikt mot Kalandsvatnet og fjellene i bakgrunnen. Fra stuen er det utgang til enorm terrasse på 20 kvm som gir deg en ypperlig oppholdsplass på sommerstid. Terrassen vender mot sør, noe som sikrer gode solforhold. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, 2 bad og bod.

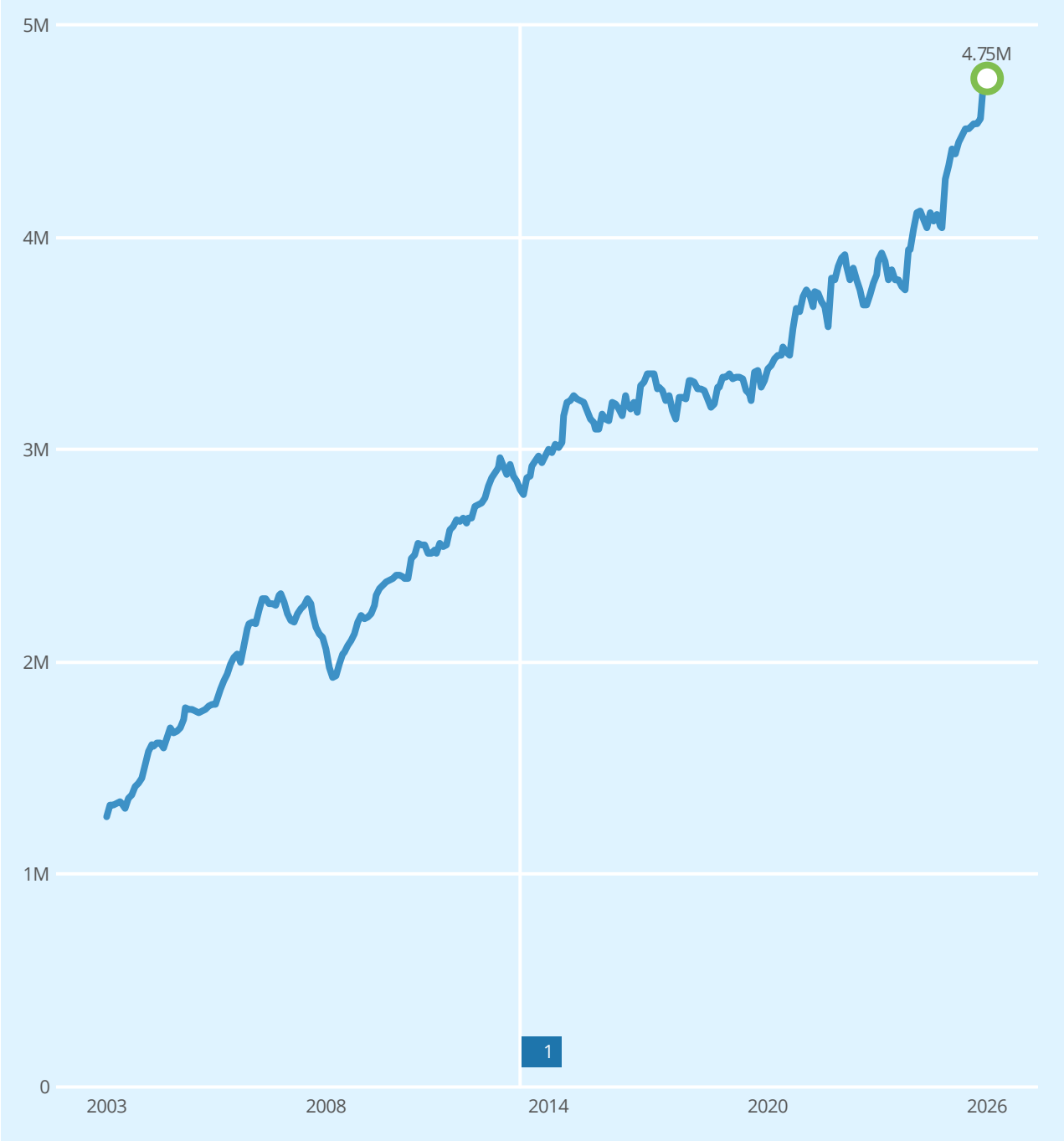
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Blokk

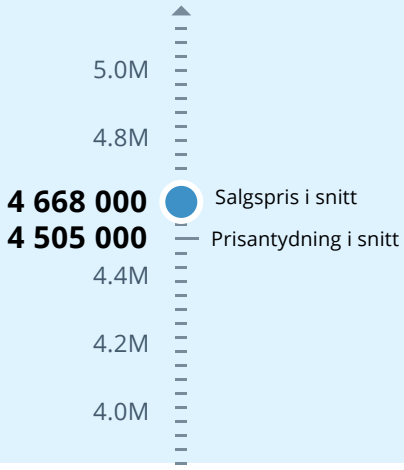
Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SANDVEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SANDVEN grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

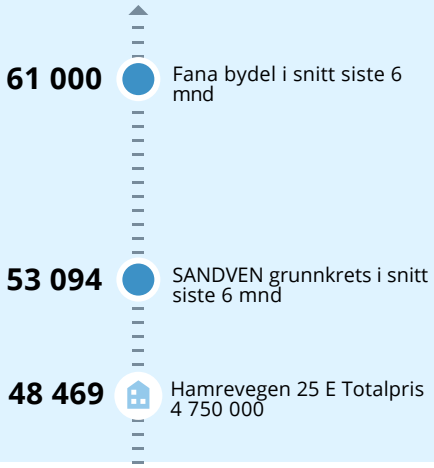


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Hamrevegen 25 E
5229 KALANDSEIDET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2014
Hovedbygg BRA:	98 m^2
Hovedbygg BRA-i:	98 m^2
Sum alle bygg BRA:	103 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	98 m^2
Rapportdato:	20.2.2026 (Gyldig til 20.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	7	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40217

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG 2 settes pga slitasje/skade.
Ventilasjon	TG 2 settes pga alder.
Våtrom: Bad 1 - Overflater	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Våtrom: Bad 1 - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga fuktskader på baderomsinnredningen og manglende drensåpning fra sisterne
Våtrom: Bad 2 - Overflater	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Våtrom: Bad 2 - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år, må skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2026

Rapportdato
20.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Nydal Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Tittel:

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hamrevegen 25 E, 5229 Kalandseidet**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	82	Bruksnr:	84	Festenr:	
Seksjonsnr:	46	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2014**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i betong.
Pultak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og bod, 3-stavs i entré, soverom og stue/kjøkken.
Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Slette malte himlinger.

OPPVARMING:
Konvektor i stue.
Varmekabler i entré, stue/kjøkken, bad og soverom, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkeringsplass i felles garasje.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	98	98	0	0	36
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**103**	**98**	**5**	**0**	**36**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**98**	**98** Romfordeling: Entré/gang (10m2). Bad 1 (7,5m2). Soverom 1 (14,7m2). Bad(3,6m2). Soverom 2 (11,1). Stue/kjøkken(42,1m2). Takhøyde i stue målt til 2,72m.	**0** Romfordeling: Teknisk rom/bod (4,9m2).	**0**	**36**
Totalt m²	**98**	**98**	**0**	**0**	**36**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod (ca 5m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca 36m2.
Rekkverk med glass og dekket er bekledd med terrassebord i trevirke.

Dekket/tettesjikt ikke kontrollerbart grunnet terrassebord.
Deler av balkong var snødekt på befaringsdagen og ikke kontrollert.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør med slett overflate B-30 og DB-35. Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette hvite fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.¨

Det er skade i benkeplate ved kjøleskap.
Det er påbegynnende svelling på underside av benkeplate.

Tg 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år, må skiftes ut.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.
Stoppekran i fordelerskapet.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring fra byggeår.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i bod inneholder:
- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 12 kurser.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra byggeår.

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.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Konvektor i stue	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Anlegget virker å fungere som tiltenkt.
Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.11 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

10mm lokalt fall målt i nedsenkning.
33mm høydeforskjell fra dør til sluk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det er misfarging i flisefuger på gulv og vegg i dusjsone.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjdører. - Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er skjevheter i baderomsmøbel.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

9mm lokalt fall målt i nedsenkning.
31mm høydeforskjell fra dør til sluk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Vindu er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det er misfarging i flisefuger på gulv og vegg i dusjsone.
Sprekk i fuger ved dør.
Det registreres rustmerker rundt sprinkel.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Ytterligere undersøkelse av sprekk og rust anbefales.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Servant.
- Dusj.
- Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i stue mot bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260018

Selger 1 navn
Solveig Guterud

Gateadresse
Hamrevegen 25E

Poststed	Postnr
KALANDSEIDET	5229

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260018

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 74260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Guterud	ecbc9133a4c010ebd7a7d0ac3ef884041a746c10	20.02.2026 08:20:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260018

- 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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret 05.04.16 og 05.04.18

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F. Sameiet består av 55 boligseksjoner av eiendommen gnr. 82, bnr. 84 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(5) Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 1.ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 – tre- medlemmer. Det skal velges en styreleder, og to styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når styreleder og styremedlemmene er til stede.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøtet skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfellene skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren. Innkallingen til årsmøte kan sendes elektronisk. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å melde fra til styret om endring i e-postadresse.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
årsmøtet skal:
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:
(5) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(6) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(7) 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE/ ÅRSMØTE

I Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Sted: Kaland Idrettshall

Dato: 22/4/2025

Møtet ble åpnet av: Ina Arnestad

Til stede fra styret: Ina Arnestad

Trond Gerhardsen

Jan Garlid

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Sameiermøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

1 innvending på at styret hadde lagt ved en oversikts logg i henhold til seksjoneringssaken.

Styreleder orienterte at logg er i henhold til lovverk.

Innkalling godkjent.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:

+ Antall fullmakter: Ingen

= Antall stemmeberettigede: 26

c) Valg av møteleder

(Sameiermøtet skal ledes av styres leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 36)

Forslag til møteleder: Ina Arnestad
1 innspill på at nestleder kunne være møteleder
Tilsvar: det er styreleders oppgave å lede møtet.

Vedtak: Styreleder valgt som møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Trond Gerhardsen

Vedtak: Forslag valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen, jf. eiersl. § 36 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Her mistet styreleder oversikten grunnet avbrytninger. Valg av protokoll underskrivere blir derfor foretatt på EO møte 12.5.25

Vedtak: Sarah Jane Tilston ble valgt som protokoll underskriver for årsmøteprotokollen av 22.4.

f) Valg av tellekorps

Erik Gjesdal og Rolf Solstad melder seg.
Vedtak: Forslag vedtatt.

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Godkjent uten innvending.

2. Kommentarer til styrets årsrapport av 2024

Det reises spørsmål omkring setningsskader. Styreleder henviser til at advokats oppmøte senere i møtet vil belyse nærmere.

Vedtak: Dette er ingen årsberetning så her treffes ingen vedtak

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

Kommentar:
Resultat er bedre enn forventet, driftskostnadene har vært lavere enn budsjettert, i tillegg er inntektene høyere enn budsjettert.

Vedtak: Årsregnskapet 2024 ble godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer: Styret ba om kroner 70.000,- til fordeling i styret. En økning på 10.000 etter at sameiet har hatt kroner 60.000,- som beløp til fordeling -10 siste år.

Vedtak:. Kr. 70 000,- til fordeling på styret.

Valg av styremedlemmer

5.

VEDTAK: Det ble ikke foretatt valg på årsmøtet fordi nestleder har trukket seg fra styret. Det må derfor legges til rette for å kalle inn til ekstra ordinært møte for å foreta valg av styre sammensetning.

Valgkomite. Denne vil i forkant av kommende EO møte sette opp kandidat liste etter gjeldende reglement. Dette for at sameiet ved valg skal være forberedt til avstemming på nye styremedlemmer.

Inga Fanavoll og Jonny Kristensen i valgkomiteen vil foreta en kandidat undersøkelse i sameiet i forkant av EO møte.

6. 1

Bygningsrapporten av 2025 fra Eiendomsvurdering har avdekket flere lekkasje skader. Ved alle hoved inngangs partier har vi lekkasjer. I tillegg har vi tydelige lekkasjer skader i vegg ned mot garagen i 25 B. Disse problemene går ikke over av seg selv, derfor er det styrets vurdering at disse lekkasjene må prioriteres. Estimerte kostnader ca. 360.000,-

Forslag til vedtak: Reparere lekkasje skader opplyst i punkt 6.1.

Vedtak: Forslag godkjent

6.2

Blindkjeller under bygg 25 B er ifølge rapport av 2020 isolert med en brannfarlig isolasjon. Den samme isolasjonen er brukt under seksjon 11. Samt i parkeringsområder. Styret mener denne utskiftingen må prioriteres. Viser her til HMS i sameiet. Estimert kostnad: ca 200.000,-

Forslag til vedtak: Bytte isolasjon

Vedtak: Forslag godkjent

6.3

Maling av blokker: Det er kommet inn sak på forslag om å starte maling av blokk E. Styret har diskutert sammen med Gjelsvik fra Eiendomsvurdering, om nødvendigheten foreligger i år, og det er både Eiendomsvurdering og styrets oppfatning at maling av blokk kan vente. Kostnadene med å male blokker er meget høye noe som innbefatter at sameiet må ta opp lån.

Forslag til vedtak: Utsette maling av blokker.

Innspill/forslag om å kontakte idrettslag for pris & mulighet for utførelse av jobb. **Nytt styre undersøker videre**

Vedtak: Forslag godkjent.

6.4

Det er kommet inn forslag på regulering av utvendige julelys/ vinterlys. Det foreslås reguleringstid mellom 1.desember og 31. januar.

Styret foreslår at dette hører hjemme under sameiets ordensregler, hvor det kan henstilles til bruk i foreslått periode

Vedtak: Forslag godkjent. Legges til i ordensreglene.

6.5

Der er kommet inn forslag på regulering av bruk på fellesområder. Styret har fått flere henvendelser om oppbevaring av private eiendeler på fellesområdene - det være seg i trappeoppganger, garasjer, gjesteparkeringer, sameiets fellesboder eller i tekniske rom. **Gitt våre vedtekter p.3.1** (2) Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere - foreslå styret å legge til en henstilling om dette i ordensreglene til sameiet.

Vedtak: Forslag godkjent. Legges til i ordensreglene.

6.6

Der er kommet inn sak til årsmøtet Endring av vedtekter punkt 7-1

Styrets vedtekter sier: styret skal bestå av tre styremedlemmer, en styreleder og 2 styremedlemmer. Innsender ønsker at det skal legges til, at der også skal velges et varamedlem. Begrunnelsen til innsender er at styret ikke er beslutningsdyktig hvis 1 er borte og at avgjørelser da kan underkjennes. **Lovverket § 56 i Eierseksjonsloven sier:** Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. – Halvparten av styret er 1,5 – 2 er derav mer enn halvparten.

Styret spør: Skal der foretas en vedtektsendring av punkt 7.1? Det kreves 2/3 Flertall

Ved opptelling av stemmer ved protokoll skriving viser det seg at avstemming kun holder til alminnelig flertall. En vedtektsendring som denne krever 2/3 flertall. Ved anledningen avga 16 av 26 stemmer positivt, hvilket betyr under 2/3 flertall.

Vedtak: Ikke godkjent

6.7

Innsendt sak: Kostnad ved reseksjonering av seksjon 4 og 5.

Styret legger ved innsendt sak fra seksjon 4 og 5. Grunnet intern strid i styret legges det også ved en logg av saksgang.

For årsmøtebehandling av denne saken betyr det at **alle** seksjonseiere må være til stede på årsmøtet samt si seg enig for at sameiet skal kunne ta en slik beslutning. Det vil si, gitt -1- seksjonseier er uenig, kan ikke sameiet ta noen beslutning om at sameiet skal ta kostnad for reseksjonering av de to seksjonene. Kravet om enighet følger av eierseksjonsloven § 51-D og understøttes av at en kostnad i saken ikke er å betrakte som felleskostnad.

Vedtak: Søknad om kostnadsdekning avslått.

Underskrifter:

Møteleder

Ina Arnesen

Referent

Trond Gerhardsen

Protokollunderskrivere

Sarah J Tilston

Referat av Beboermøte holdt etter årsmøtet 22.04.2025

Advokat ankom og informerte om korrespondanse med styret i forbindelse sameiets setningsskader beskrevet i rapport.
I henhold til reklamasjon og foreldelses frist er samtlige forhold foreldet.
Reklamasjonsfrist er 5 år.
Foreldelsesfrist er 3 år fra gjeldende registrerte dag av reklamasjon.

For sameiets sak mot utbygger forfalt frist 31.05.2022.

I mai 2023 ga utbygger et tilbud pålydende 750.000 NOK for å sluttføre sak. Sameiet stemte NEI til tilbudet.
Utbygger har påtatt seg ansvaret for å asfaltere garasjer i A & B.

Advokat undersøker videre status med utbygger.

Styresammensetning for 2025-2026 følger saken videre sammen med advokat.

Advokat avslutter og ord er fritt for innspill.

Nestleder ber om ordet og informerer at Nestleder trekker seg fra styret.

Innspill :
25E nevner vask av bil utfor bygg fører til fukt i garasje samt vannsmitte til parkerte biler, beboere i blokk E ber folk vaske biler der eier av bilen bor.

Det kommer innspill på at Gjesteparkering plasser opptas av beboere, og at gjester ikke får plass derav.
Det er innspill om det kan merkes en HC plass i gjesteparkering.

Møtet avsluttes 20:15, ny innkalling kommer

Seksjon nummer	Leilighets nummer	Deltok på årsmøtet 22.4.25
1	A 103	
2	A 101	ja
3	A 102	
4	A 203	ja
5	A 201	ja
6	A 202	
7	A 302	ja
8	A 301	ja
9	B 103	
10	B 101	ja
11	B 102	ja
12	B 203	
13	B 201	ja
14	B 202	
15	B 302	ja
16	B 301	ja
17	C 103	
18	C 104	
19	C 101	
20	C 102	
21	C 203	ja
22	C 204	ja
23	C 201	
24	C 202	
25	C 303	
26	C 304	ja
27	C 301	
28	C 302	ja
29	C 402	ja
30	C 401	
31	D 103	
32	D 104	
33	D 101	
34	D 102	ja
35	D 203	ja
36	D 204	
37	D 201	
38	D 202	
39	D 303	
40	D 304	
41	D 301	
42	D 302	ja
43	D 402	
44	D 401	
45	E 103	ja
46	E 101	
47	E 102	
48	E 203	ja
49	E 201	ja
50	E 202	
51	E 303	ja
52	E 301	ja
53	E 302	ja
54	E 402	ja
55	E 401	ja

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE I

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Sted: Kaland Idrettshall

Dato: **12.05.2025**

Møtet ble åpnet av: Ina

Til stede fra styret: Ina Arnestad

Trond Gerhardsen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Sameiermøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: **Innkalling godkjent**

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 21

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 22

c) Valg av møteleder

(Sameiermøtet skal ledes av styres leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 36)

Forslag til møteleder: Ina

Vedtak: **Ina Arnestad**

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Trond Gerhardsen

Vedtak: **Trond Gerhardsen**

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst èn sameier som skal underskrive protokollen, jf. eiersl. § 36 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Erik Gjesdal

Vedtak: **Erik Gjesdal**

f) Godkjenning av dagsorden

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

Kommentar på orddeling i ordensreglene våre. Styret ordner dette.

Vedtak: **dagsorden godkjent**

2.Ordensregler

Styret ba sameiet om å godkjenne de vedlagte ordensreglene

Vedtak: **ordensreglene godkjent**

3. Valg av protokoll underskriver for protokoll av årsmøtet avholdt 22.4.25

Vedtak: **Sarah Jane Tilston**

4.Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 38.)***

Følgende personer ble valgt:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
nestleder	Trond Gerhardsen	2025 - 2026
styremedlem	Knut Bjune	2025-2027

Styret består etter dagens EO sameiermøte av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
styreleder	Ina Arnestad	2024-2026
nestleder	Trond Gerhardsen	2025-2026
Styremedlem	Knut Bjune	2025-2027

5.Kostnad for reseksjonering av seksjon 4 og 5
Krever enstemmig flertall. Kun 22 av 55 seksjonseiere tilstede.

Vedtak: **avslått**

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

ORDENSREGLER

Sameiet Kalandsvatnet Panorama er et sameie og bofellesskap der alle seksjonseiere skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre. For å ivareta et trivelig bomiljø både inne og ute, bes alle å respektere og overholde ordensreglene i sameiet.

1. **Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg og lign. må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke forekomme i trapper, etasje ganger eller garasje. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de hus ordensregler som er gitt. Etter kl. 23.00 skal det være ro ute og inne. Boring, hamring og lign. er tillatt mandag - lørdag kl. 08.00 - 20.00**

2. **Overnevnte er ikke tillatt på søndager og øvrige bevegelige helligdager.**

3. **Ytterdører og alle dører i kjeller/garasje skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokkene.**
4. **Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn og utkjøring skal det på kvelds og nattestid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre slik at uvedkommende ikke slippes inn.**
5. **Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.**
6. **Dersom dører eller porter ikke går i lås må beskjed gis til styret.**
7. **Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe inn selgere skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier de er.**
8. **Kun ordinært husholdningsavfall skal kastes i restavfall. Det må påsees at dette er godt innpakket i plastposer. Flasker og papp skal IKKE kastes i restavfallet. Pappcontainer skal kun inneholde papp og papir. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere må eiere selv få bort transportert.**
9. **Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er i midlertidig at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Eieren må videre påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealer. Grøntanlegg og lekeområder skal ikke benyttes som luftegård.**
10. **Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger i sameiet. Bruk av kullgrill medfører brannfare, og slik bruk kan også være til sjenanse for andre beboere. Elektrisk og gassgrill kan brukes med forsiktighet.**
11. **Utvendige vinterlys og eller julelys henstilles til kun å brukes i perioden mellom 1.desember og 31.januar.**

12. **Bruken av fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Private eiendeler og utstyr må derfor ikke oppbevares på fellesområdene.**

Seksjon nummer	Leilighets nummer	Adresse	Deltatt på EO møte
1	A 103	25A	
2	A 101	25A	V
3	A 102	25A	V
4	A 203	25A	
5	A 201	25A	
6	A 202	25A	
7	A 302	25A	
8	A 301	25A	V
9	B 103	25B	
10	B 101	25B	V
11	B 102	25B	V
12	B 203	25B	
13	B 201	25B	
14	B 202	25B	
15	B 302	25B	V
16	B 301	25B	V
17	C 103	25C	
18	C 104	25C	
19	C 101	25C	
20	C 102	25C	
21	C 203	25C	
22	C 204	25C	V
23	C 201	25C	
24	C 202	25C	
25	C 303	25C	
26	C 304	25C	V
27	C 301	25C	
28	C 302	25C	
29	C 402	25C	
30	C 401	25C	
31	D 103	25D	
32	D 104	25D	
33	D 101	25D	
34	D 102	25D	V
35	D 203	25D	V
36	D 204	25D	
37	D 201	25D	V
38	D 202	25D	
39	D 303	25D	
40	D 304	25D	V
41	D 301	25D	V
42	D 302	25D	V
43	D 402	25D	
44	D 401	25D	
45	E 103	25E	V
46	E 101	25E	
47	E 102	25E	
48	E 203	25E	V
49	E 201	25E	V
50	E 202	25E	V
51	E 303	25E	V
52	E 301	25E	
53	E 302	25E	V
54	E 402	25E	Fullmakt
55	E 401	25E	

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I

SAMEIET KALANDSVATNET PANOROMA B-F

Dato: **Tirsdag, 22.4.2025 kl: 1830**

Sted: KIL Hallen-Inngang A

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 4.4.2025

Ina Arnestad	**Trond Gerhardsen**	**Jan Garlid**
sign	**sign**	**sign**

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltager på sameiermøte, i Sameiet Kalandsvatnet Panorama, 22.4.2025

Navn: _____ Leilighet nr.:_____

☐ Jeg møter som seksjonseier / ektefelle/samboer av seksjonseier.

☐ Jeg møter med fullmakt fra seksjonseier.

(Kryss av for det som passer)

Underskrift
(seksjonseier/fullmaktsgiver):_____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Gjennomgang av styrets rapport for 2024

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

VEDTAK:

4. Vederlag til styremedlemmer

Styret ber om kroner 70 000,- til fordeling i styret. Beløpet er fastsatt etter styrets administrasjonsarbeid som omfatter; møtevirksomhet både internt og eksternt, kjøregodtgjørelse, parkeringsutgifter, telefonutgifter, dokumenthåndteringer, arkivering, distribusjon av diverse informasjon både internt og eksternt, referathånderting, budsjettarbeid, innhente anbud fra leverandører, diverse innkjøp, vedlikeholdsarbeid i sameiet, samt noe regnskapsarbeid, i tillegg til krevende arbeid omkring saken med setnings skadene.

Forslag til vedtak:

«Sameiermøte vedtar kr. 70 000 i vederlag til fordeling for 2024

VEDTAK:

5. Valg av nytt styre. Funksjonstiden for alle i styret er ifølge sameiets vedtekter 2 år. For å sikre god rullering av styremedlemmer foreslo styret i 2016 at kandidatene til valg ble valgt som følger: Styreleder velges for 2 år, Ett styremedlem velges for 2 år og ett styremedlem velges for 1 år. Det ene styremedlemmet har satt i 1 år slik at her er perioden nå over.

På valg i år er:

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år.
5.2 Valg av valgkomite

Valgkomiteen fikk ingen nye kandidater. Nåværende styremedlem Trond Gerhardsen har sagt ja til å sitte 1 år til.

Forslag til vedtak: Trond Gerhardsen blir gjenvalgt

Vedtak:

6. SAKER:

6.1 Bygningsrapporten av 2025 fra Eiendomsvurdering har avdekket flere lekkasje skader. Ved alle hoved inngangs partier har vi lekkasjer. I tillegg har vi tydelige lekkasjer skader i vegg ned mot garagen i 25 B. Disse problemene går ikke over av seg selv, derfor er det styrets vurdering at disse lekkasjene må prioriteres. Estimerte kostnader ca. 360.000,-

Forslag til vedtak: Reparere lekkasje skader opplyst i punkt 6.1.

VEDTAK:

6.2 I blindkjeller under bygg 25 B er det ifølge rapport av 2020 isolert med en brannfarlig isolasjon. Den samme isolasjonen er brukt under seksjon 11. Samt i parkeringsområder. Styret mener denne utskiftingen må prioriteres. Viser her til HMS i sameiet. Estimert kostnad: ca 200.000,-

Forslag til vedtak: Bytte isolasjon

VEDTAK:

6.3 Maling av blokker: Det er kommet inn sak på forslag om å starte maling av blokk E. Styret har diskutert sammen med Gjelsvik fra Eiendomsvurdering, om nødvendigheten foreligger i år, og det er både Eiendomsvurdering og styrets oppfatning at maling av blokk kan vente. Kostnadene med å male blokker er meget høye noe som innbefatter at sameiet må ta opp lån.

Forslag til vedtak: Utsette maling av blokker.

VEDTAK:

6.4 Det er kommet inn forslag på regulering av utvendige julelys/ vinterlys. Det foreslås reguleringstid mellom 1.desember og 31. januar.
Styret foreslår at dette hører hjemme under sameiets ordensregler, hvor det kan henstilles til bruk i foreslått periode.

VEDTAK:

6.5 Der er kommet inn forslag på regulering av bruk på fellesområder. Styret har fått flere henvendelser om oppbevaring av private eiendeler på fellesområdene - det være seg i trappeoppganger, garasjer, gjesteparkeringer, sameiets fellesboder eller i tekniske rom. **Gitt våre vedtekter p.3.1** (2) Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere - foreslå styret å legge til en henstilling om dette i ordensreglene til sameiet.

VEDTAK:

6.6 Der er kommet inn sak til årsmøtet Endring av vedtekter punkt 7-1.

Styrets vedtekter sier: styret skal bestå av tre styremedlemmer, en styreleder og 2 styremedlemmer. Innsender ønsker at det skal legges til, at der også skal velges et varamedlem. Begrunnelsen til innsender er at styret ikke er beslutningsdyktig hvis 1 er borte og at avgjørelser da kan underkjennes. **Lovverket § 56 i Eierseksjonsloven sier:** Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. – Halvparten av styret er 1,5 – 2 er derav mer enn halvparten.

Styret spør: Skal der foretas en vedtektsendring av punkt 7.1? Det kreves 2/3 Flertall

VEDTAK:

6.7 Innsendt sak: Kostnad ved reseksjonering av seksjon 4 og 5.

Styret legger ved innsendt sak fra seksjon 4 og 5. Grunnet intern strid i styret legges det også ved en logg av saksgang.

VEDTAK:

STYRET I SAMEIET KALANDSVATNET PANORAMA B-F

ÅRSRAPPORT 2024 FOR SAMEIET KALANDSVATNET PANORAMA B-F

1. Sameiets virksomhet

Sameiet holder til i Bergen kommune. Sameiet eier adresser: Hamreveien 25 A - E, og står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Ina Arnestad
Nestleder:	Jan Garlid
Styremedlem:	Trond Gerhardsen

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 6 styremøter og 2 fellesmøter med KpA, samt flere møter med leverandører.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av sameiet.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Frende Forsikring.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skade i 2024 utgjør kr.10.000,-

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet ble oppgjort med et *overskudd* på kr.82.600,-

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

3.3.2 Årets endring i de disponible midlene ble *positiv* med kr.82.600, -

4. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

5.Forutsetning om fortsatt drift

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

6. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

7. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

8. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. I denne forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Videre kan det opplyses om kildesortering av plast, papp og restavfall.

9. Styrets videre arbeid

Styret jobber kontinuerlig med setningsskadene. Vi har gjenopptatt kontakten med bygningsingeniør Gjelsvik som bistår oss med dette arbeidet. Han har foretatt nye befaringer og utarbeidet en oppgradert bygnings rapport. Videre har nåværende styre hatt møter med tidligere styreledere for å kartlegge setningsskader 2020 versus 2024.

Litt historikk: Høsten 2019 engasjerer daværende styret advokat- for bistand vedrørende Reklamasjonslistene som ble sendt utbygger. Etter noe korrespondanse, ender saken i forliksrådet- som innstiller saken. Dette betyr at daværende styre hadde 1 år på seg til å bygge opp sak. Utløps frist 25.11.2020. I 2020 utarbeidet Gjelsvik en fullskala rapport om bygnings forholdene i sameiet, estimerte kostnader 4,5 mill. eks moms. Etter forliksrådets utløpsfrist prøver styret av 2020 en annen tilnærming mot utbygger for å prøve å få gjennomslag på reklamasjonssaker og setningsskader. En av de store kostnadene den gang, Branntetting i alle gjennomføringer fra garasje, blir utbedret av utbygger. De resterende punktene ble ikke hensyntatt. Påfølgende styrer av 2021,22 og 23 har gjort endeløse henvendelser til utbygger- som viser taushet som sin teknikk. På denne måten når utbygger reklamasjonsfristers utløpsdato.

Sittende styre har nå engasjert advokat for å undersøke om utbygger juridisk sett pr nå er helt uten ansvar for våre mange setningsskader.

Estimerte kostnader i rapport av 2025, nesten 3.7 millioner.

Sameiet mottar rettshjelp fra forsikringsselskapet til hjelp ved advokat kostnader. Saken regnes som en fortsettelse av tidligere tvist (2019-20), derav en resterende erstatningssum som kan benyttes. Kostnad egenandel 20%.

Vedlegg: Bygningsrapport av 2025.

Underskrifter: Signert av styret

Ina Arnestad	Ina Arnestad
Jan Garlid	Jan Garlid
Trond Gerhardsen	Trond Gerhardsen

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F
2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 769 124	1 684 476	1 683 600	1 984 000
Andre inntekter	3	299 202	74 031	35 000	0
Sum inntekter		**2 068 326**	**1 758 507**	**1 718 600**	**1 984 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	60 000	60 000	60 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 460	8 460	8 500	10 000
Felles strøm og varme		134 871	170 992	156 000	130 000
Andre driftskostnader	6	796 197	924 341	849 000	807 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 779	23 747	40 000	90 000
Vedlikehold	8	671 309	222 569	264 500	330 000
Forretningsførsel		95 349	87 051	89 500	99 000
Revisjonshonorar		12 875	12 000	13 000	13 500
Andre konsulenthonorarer		42 758	0	50 000	150 000
Forsikring		186 662	164 393	185 000	186 000
Tap på fordringer		0	150	0	0
Sum driftskostnader		**2 016 260**	**1 673 704**	**1 715 500**	**1 885 500**
Driftsresultat		**52 066**	**84 803**	**3 100**	**98 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		29 707	19 795	0	0
Andre renteinntekter		827	386	0	0
Sum finansinntekter		**30 534**	**20 182**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**30 534**	**20 182**	**0**	**0**
Resultat		**82 600**	**104 985**	**3 100**	**98 500**
Til/fra annen EK		82 600	104 985	0	0
Sum disponeringer		82 600	104 985	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		350 887	312 281
Andre fordringer		9 007	2 391
Sum fordringer		**359 894**	**314 672**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		858 972	789 462
Sum bankinnsk. og kontanter		**858 972**	**789 462**
Sum omløpsmidler		**1 218 866**	**1 104 134**
SUM EIENDELER		**1 218 866**	**1 104 134**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	1 262 106	1 201 848	1 201 000	1 455 000
3816	TV/Internett	380 490	362 340	362 500	384 000
3833	Vedlikehold	126 528	120 288	120 100	145 000
Sum felleskostnader		**1 769 124**	**1 684 476**	**1 683 600**	**1 984 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	297 000	0	0	0
3885	Andre inntekter	2 202	74 031	35 000	0
Sum andre inntekter		**299 202**	**74 031**	**35 000**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	70 000
Sum styrehonorar		**60 000**	**60 000**	**60 000**	**70 000**

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5902	Gaver til styremedlemmer	520	1 077	0	500
6300	Møtekostnader	1 676	902	5 000	3 500
6325	Renovasjon	26 915	4 536	0	25 000
6326	Snømåking og brøyting	54 102	172 981	126 500	100 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	360	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	115 795	109 273	145 000	120 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	10 000	1 000
6370	Garasjer	8 949	79 620	9 000	10 000
6372	Heis	87 195	156 841	88 000	100 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	19 775	0	0	0
6374	Ventilasjon	0	26 198	0	0
6375	TV/Internett	379 902	357 771	362 500	384 000
6391	Diverse serviceavtaler	58 911	12 975	100 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	37 750	0	0	0
6800	Kontorkostnader	775	0	2 000	2 000
6940	Porto	0	0	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	3	0	0	0
7770	Bankgebyr	880	600	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	814	1 566	0	0
Sum driftskostnader		**796 197**	**924 341**	**849 000**	**807 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	2 696	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	2 263	368	40 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 657	3 250	0	0
6510	Verktøy og redskap	764	12 929	0	70 000
6540	Inventar	399	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	7 200	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**7 779**	**23 747**	**40 000**	**90 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	15 000	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	91 265	128 880	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	476 215	22 030	10 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	15 355	13 348	100 000	30 000
6606	Vedlikehold heis	21 339	0	0	30 000
6608	Vedlikehold garasjer	5 478	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	10 217	4 124	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	1 158	0	0	30 000
6616	Vedlikehold tak	34 408	35 606	0	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	15 875	0	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	0	18 581	0	15 000
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	109 500	145 000
Sum vedlikehold		**671 309**	**222 569**	**264 500**	**330 000**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**734 226**	**629 241**
Periodens resultat	82 600	104 985
Endring i disponible midler	**82 600**	**104 985**
Disponible midler 31.12.	**816 826**	**734 226**

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		816 826	734 226
Sum opptjent egenkapital		**816 826**	**734 226**
SUM EGENKAPITAL		**816 826**	**734 226**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		27 842	27 866
Leverandørgjeld		263 249	268 343
Skyldige off. myndigheter		8 460	8 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		60 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld		42 489	5 238
Sum kortsiktig gjeld		**402 041**	**369 908**
SUM GJELD		**402 041**	**369 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 218 866**	**1 104 134**

Bergen,
Styret for Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Ina Arnestad
Styrets leder

Trond Gerhardsen
Styremedlem

Jan Garlid
Styremedlem

12-404 - Årsreg...

Name	Date
Garlid, Jan	**2025-03-18**

Identification

bankID **Garlid, Jan**

Name	Date
Gerhardsen, Trond	**2025-03-18**

Identification

bankID **Gerhardsen, Trond**

Name	Date
Arnestad, Ina	**2025-03-18**

Identification

bankID **Arnestad, Ina**

SIGNICAT

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Penneo Dokumentnøkkel: EWERI-R42T6-5CTVS-UYIAB-LX233-CZAM2

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

Statsautoriserte revisorer • medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Utsteinvik, Ålesund

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EWERI-R42T6-SCTVS-UYIAB-LX233-CZAM2

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 20:42:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EWERI-R42T6-SCTVS-UYIAB-LX233-C2AM2

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

SAK TIL ÅRSMØTET I SAMEIET KALANDSVATNET PANORAMA B-F:

KOSTNAD VED RESEKSJONERING AV SEKSJON 4 OG 5

Bakgrunn for saka:
Ved ein tilfeldighet oppdaga me at det blei gjort ein feil ifbm seksjoneringa av blokkene då sameiget blei oppretta. Arealet på leiligheten i seksjon 4 er 83m2 og arealet i seksjon 5 er 99m2, mens det i seksjoneringa står at seksjon 4 er 99m2 og seksjon 5 er 83m2. Arealet henviser til sameigebrøken til kvar seksjon og dette har blitt forveksla.
For og retta opp feilen må det gjerast ei reseksjonering. Ihht §9 i vedtektene for sameiget er det Eierseksjonsloven kap. IV §21 som legg til grunn at det er styret i sameiget som skal søkja om reseksjonering. Me kontakta styreleiar og ba om hjelp til dette, men fekk til svar at dette måtte me ordna sjølv.

Me fylte ut søknaden til Bergen kommune og kalla inn styret til eit møte for og signera søknaden. Tilstede ved signering var hjemmelshavere Anngun Garlid, Jan Garlid og Rolf Solstad og frå styret Trond Gerhardsen og Ina Arnestad. Etter at hjemmelshaverne hadde signert søknaden signerte så styreleiar. Uten og ha konferert med styret på forhånd skreiv stryreleiar i søknaden at sameiget ikkje ville ta på seg kostnaden med reseksjoneringa. Me meinar at styreleiar ikkje kan avgjerda dette på eigen hånd og derfor tar me dette opp på årsmøtet. Kostnaden ved reseksjoneringa er kr 27.405.

Me har uforskyldt havna i denne leie situasjonen og tilfeldighetene gjorde at dette skjedde med oss, det kunne like gjerne skjedd med deg. Derfor meinar me at sameiget skal ta på seg kostnaden med reseksjoneringa.

Me vil derfor ha ei avstemning over dette på årsmøtet.

Saken er innsendt av:
Hjemmelshavere i seksjon 4, Anngun og Jan Garlid
Hjemmelshaver i seksjon 5, Rolf Solstad

Logg vedrørende Reseksjonering:

Et Styremedlem eller en styreleder skal i egenskap av sitt verv representere sameiets interesser. For å sikre styret nødvendig tillit i sin utøvelse av drift og forvaltning er det derfor meget viktig å ha fokus på habilitet.
Habilitetsreglene skal bidra til at beslutninger i sameiet tas på et saklig grunnlag og skal hindre at styremedlemmers egen interesse går foran felleskapets interesser.
Mitt hovedfokus som styreleder er felleskapets interesser.

14.11.2024	Styret mottar uten noe forvarsel, et brev fra Garlid og deres advokat. De mener at styret skal påta seg ansvaret med å rydde opp i en feil utbygger gjorde i Juni 2014.
15.11.2024	Styreleder henvender seg til Juridisk avdeling hos BOB for å søke de juridisk riktige svar i saken. Svaret derfra er at dette er en åpenbar feil tilhørende utbygger.
17.11.2024	Styreleder konferer også med styremedlem Gerhardsen og i etterkant av den samtalen besvares mail til Garlid med henvisning til at de må henvende seg til utbygger, da de er rettmessig ansvarlig.
19.11.2024	Garlid svarer på mail og mener at saken skal settes fram av styret.
20.11.2024	Etter igjen og først ha konferert med juridisk avdeling hos BOB og Gerhardsen i styret, svarer styreleder til Garlid og henviser til at de må få utbygger til å legge til rette for utfyllinger av reseksjonerings papirene da dette er en åpenbar og opprinnelig feil fra utbygger -deretter signerer styret. Videre informeres det om at Sameiet ikke kan påta seg et ansvar eller kostnader i en sak som tilhører utbygger.
9.12.2024	Styremøte hos Garlid. Signering av reseksjoneringspapirer som Garlid selv har fylt ut. Det er uvisst om Garlid i det hele tatt har lagt saken fram for utbygger. Styreleder opplyser igjen at det vil bli belyst i sakspapirene ved signering at sameiet ikke vil påta seg noe økonomisk ansvar ved reseksjoneringen. Garlid er nestleder i styret og burde derav fratre behandlingen av saken.
31.1.2025	Sameiet mottar en faktura fra BG Kommune for reseksjonering pålydende 27.405,- kroner. Styreleder undersøker saken og stopper midlertidig faktura i portalen 10.2.25. Garlid kommenterer i portalen 16.2.25 at sameiet skal betale faktura.
20.2.2025	Styreleder får bekreftet av Bergen Kommune-Plan og Bygningsetaten at faktura først ble sendt til Garlid til fordeling mellom seksjon 4 og 5, men at Garlid kontaktet etaten og ba om en kreditnota. Videre ba de etaten sende faktura til sameiet. Styreleder belyser punkt 6 for P og B etaten og de beklager feilen de har gjort til sameiet.
27.2.2025	Sameiet mottar brev fra Bergen Kommune og Kartverket at reseksjonerings dokumentet har mangler og kan ikke tinglyses. Styreleder ringer saksbehandler og spør hva som menes og får opplyst at fritak for dokumentavgift kan falle bort. Hvilket betyr omkostninger på 2,5% av kjøpesum for reseksjoneringen hos kartverket..

Ved å kreve at sameiet skal betale for reseksjonering, pålegger seksjon 4 og seksjon 5 alle sine naboer å betale for noe de ikke er ansvarlig for. Faktura fra kommunen for saksbehandling er kroner 27.405, -hvis faktura fra Kartverket også tilkommer saken, er konsekvensen et langt høyere beløp.

Eierseksjonsloven § 59.*Inhabilitet:* Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Avslutningsvis vil de undertegnede si at de har full forståelse for at dette er en sak som føles urettmessig for seksjonseier 4 og 5, men de må de søke kostnadsdekning til de som er rette ansvarshavende, Nydal Bygg.

Dette til informasjon på innmeldt sak fra seksjonseiere 4 og 5.

Med vennlig hilsen

Styreleder Ina Arnestad og

Ina Arnestad

Styremedlem Trond Gerhardsen

Trond Gerhardsen

Befaringsrapport

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B_F

Hamrevegen 25 A- B-C-D-E, 5229 KALANDSEIDET

BERGEN kommune

gnr. 82, bnr. 84, snr. 46

Oppdragsgiver : Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Referanse : Ina Arnestad



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 06.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20205-1597 **Referansenummer:** GN1144

Autorisert foretak: Eiendomsvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Gjelsvik **Vår ref:** Terje Gjelsvik

Eiendomsvurdering AS

Gyldig rapport
06.02.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Eiendomsvurdering AS ble stiftet i 2003 og driver innen taksering av fast eiendom. Takstingeniør Terje Gjelsvik er utdannet byggmester og har 30 års erfaring innen taksering og utarbeidelse av tilstandsrapporter, skaderapporter, skjønn og inneklima analyse for private og offentlige miljøer. Firma har tilhold i Bergen og har hovedsakelig Vestland fylke som arbeidsområde.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold, overtagelser, byggeledelse og byggeplassoppfølging.

Rapportansvarlig



Terje Gjelsvik

post@eiendomsvurdering.no
900 71 240

Norsk takst

eurofins

Oppsummering

Påberopte forhold	Påberopt forhold type	Utbedringskostnad inkl.mva	Konklusjon	Avvik fra Ref.nivå	Forlenger levetid/ funksjonstid
Innvendig lekkasje 25B – Trappegang	Lekkasje, Håndverksfeil	48 000	Utifra forholdende som er avdekket under vinduer og avgrensningen ned på grunnmur er dette vår konklusjon angående skadeårsak så langt. Det bør vurderes å demontere noen beslag for ytterligere kontroll. Stillas beregnes	Ja	Ja
Lekkasje i dekke mot parkeringskjeller 25B		310 000	Mulig årsak til lekkasje er sannsynligvis avdekket. Utvendig utbedring foretas. Gjelder også for C-D-E.	Ja	Ja
Setningsskader kjeller - parkering		1 500 000	Forholdene om ustabil grunn er reklamert på ved flere anledninger. I Befaringsrapport av 11.09.2019 er tiltak beskrevet under punkt 14. Kostnadsrammen legges med som grunnlag i denne raapport.	Nei	Ja
Setningsskader utendørsareal	Økte kostnader	1 575 000	Forholdene for dette tiltaket er vanskelig å vurdere. Forskjellige løsninger er vurdert som kan bidra til stabilitet.	Ja	Ja
Topplist på grunnmursplate.		35 000		Nei	Ja
Brennbar isolasjon i areal fra parkeringskjeller	Brannfare / brannsikring	200 000		Nei	Nei
Totalt		**3 668 000**			

Eiendoms- og befaringsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
09.10.2024			Terje Gjelsvik	Takstingeniør
			Styreleder Ina Arnestad	Rekvirent

	Jan Garlid	Styremedlem
05.2.2025	Terje Gjelsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	82	84	46	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hamrevegen 25 A- B-C-D-E
Hjemmelshaver
Nydal Eiendom AS

Byggeår

Boligbygg med flere boenheter
2014

Siste hjemmelsovergang

Dato
25.03.2004

Referansenivå

TEK10

Oppdragsbeskrivelse

Oppdragsdato

09.10.2024

Oppdragsgiver

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Deres Ref

Ina Arnestad

Kontaktperson

Ina Arnesen

41559395

i-arn@online.no

Eiendomsvurdering AS
Vågslien 61
TERTNES 5113

Rekvirert av

Styreleder Ina Arnestad

41559395

i-arn@online.no

Oppdragsbeskrivelse / Mandat

Eiendomsvurdering AS har i 2020-2021 hatt en gjennomgang av fellesarealer i sameiet. Det ble utarbeidet en rapport som var styrende for retting av avvik i forhold til gjeldende byggeforskrifter og brannkonsept for bygningsmassen.
Det er på befaringstidspunkt ukjent for nye styret hvor mye av tidligere beskrevne arbeider som gjenstår. Sameiet v/styret ønsker en oppfølgende gjennomgang av fellesarealer. En oppfølgende befaring må av den grunn gjennomføres.
Til grunn for vurdering er TEK10.
Det tas ikke stilling til ansvarsforholdene i saken
Gjennomføringen gjelder kun de punkter som er beskrevet i rapport.
Det er ikke i mandat å gjøre en detaljert utvidet kontroll uten samtykke fra styreleder.
Eiendomsvurdering har tidligere gjort kostnadsberegninger i noen av postene. Noen nye punkter vil komme til.
Liste er nødvendigvis ikke utfyllende.
Priser er grovt estimert utfra den kjennskap vi har i dag.

Påberopte forhold

Innvendig lekkasje 25B – Trappegang

Bygningsdeler som er omfattet og type forhold

Type bygningsdel
Fasade/utvendig kledning | Innvendig overflate

Byggeår for bygningsdel

Type forhold
Lekkasje | Håndverksfeil

Oppdagelse og melding

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forhold ble oppdaget
Noe tid i forveien for befaring.

Navn på personen som oppdaget skaden/det påberopte forholdet
Styremedlem Jan Garlid

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forholdet ble meldt
Ved befaring den 09.10.2024

Navn på personen som påberopte forholdet
Styremedlem Jan Garlid

Beskrivelse av skade/påberopte forhold

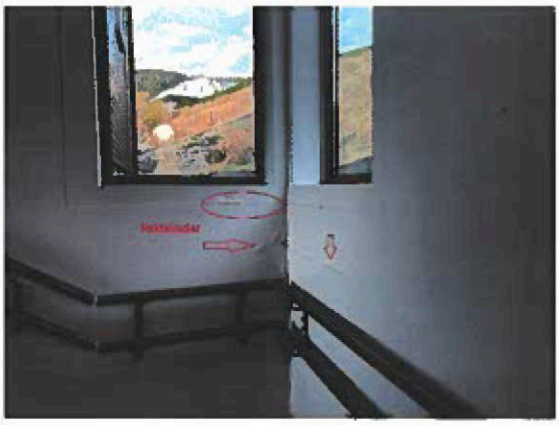
Årsak til skade/påberopt forhold

I trappegang er det registrert lekkasje rundt vinduer. Det var noe usikkerhet om hvor lekkasje stammet fra, men med stor sannsynlighet mellom vindusbeslag og karm.

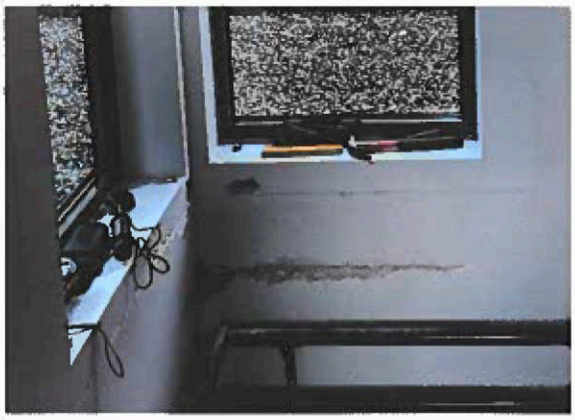
Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold



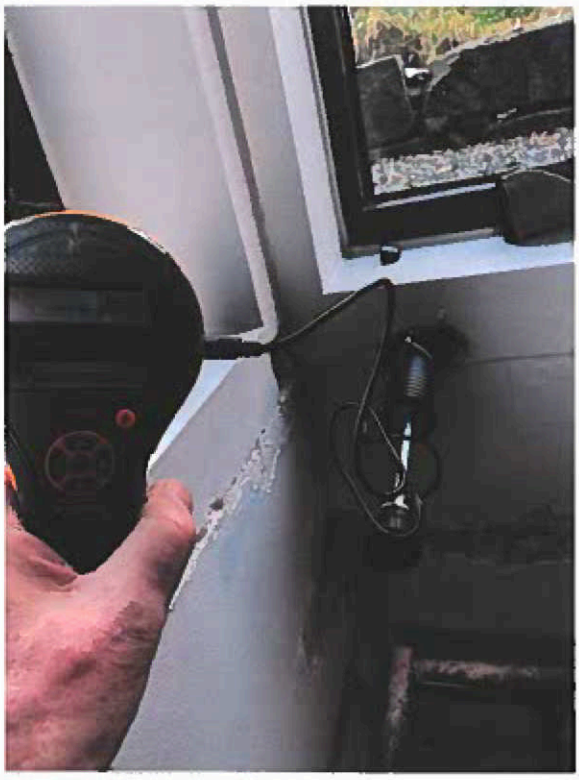
Det er ikke tett mellom beslag og karm. Her vil det ved nedbør og vindtrykk kunne bli lekkasje.



Bilde viser fuktskader i vegg.



Under vinduer er det bynnramme i tre. Det er foretatt fuktmåling i treverk



Målt fuktverdi i bunnsvill til 20,7 vekt%



Målt fuktverdi i bunnsvill til 19,8 vekt%.



Stål som er benyttet i bunnramme ruster.

Under vindu er det en støpeskjøt. Fukt under vindu trekker ned i skjøt og maling buler. Ved fuktsøk på betong viser det store forskjeller på utslag over og under riss.





Verdier i fuktsøk over viser 597 og under 215. Verdiene sier ingenting om hvor mye fukt det er i betong, men viser kun forskjeller.

Følgeskade

Følgeskader av utett yttervegg er skader i veggkonstruksjon.

Konsekvens

Skader etter vannlekkasjer fører fort til mugg og råteskader. Fuktverdier som er registrert er gunstig for mugg og soppvekst. Lekkasjer er viktig å tette snarest mulig.

Andre vurderinger

Gjør skaden/det påberopte forholdet at det er umulig eller meget vanskelig å bo i boligen? ☐ Ja ☑ Nei ☐ Ikke aktuelt

Vil utbedring forlenge levetiden/funksjonstiden på bygningsdelen?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Kan det være andre ansvarlige?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt

Manglende håndverksmessig utførelse.

Er det avvik fra referansenivå (forskrifter, lover, standarder)?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt

Forventet / opplyst tilstand

Er tilstanden på bygningsdelen dårligere enn det man kan forvente ut ifra alder og normal slitasjegrad?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i tilstandsrapporten/salgsprospektet?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i egenerklæringen?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt

Synlighet

Konklusjon

Utifra forholdende som er avdekket under vinduer og avgrensningen ned på grunnmur er dette vår konklusjon angående skadeårsak så langt.
Det bør vurderes å demontere noen beslag for ytterligere kontroll.
Stillas beregnes

Utbedringskostnad

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh.pris	Beløp	MVA	Sum NOK
Utvendig stillas	Rundsum	1	12 000	12 000	0%	12 000
Fugemasse / tetting	Rundsum	1	1 000	1 000	0%	1 000
Supplering av beslag	Rundsum	1	5 000	5 000	0%	5 000
Arbeid	Timer	30	1 000	30 000	0%	30 000
			Total NOK			**48 000**

Lekkasje i dekke mot parkeringskjeller 25B

Bygningsdeler som er omfattet og type forhold

Type bygningsdel
Balkonger / Terrasser / Plattinger

Byggeår for bygningsdel

2014 | Inngangsparti 25B

Type forhold

-

Oppdagelse og melding

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forhold ble oppdaget

Forhold påvist i flere år.

Navn på personen som oppdaget skaden/det påberopte forholdet

Befaringsrapport

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forholdet ble meldt

Forhold påvist i flere år.

Navn på personen som påberopte forholdet

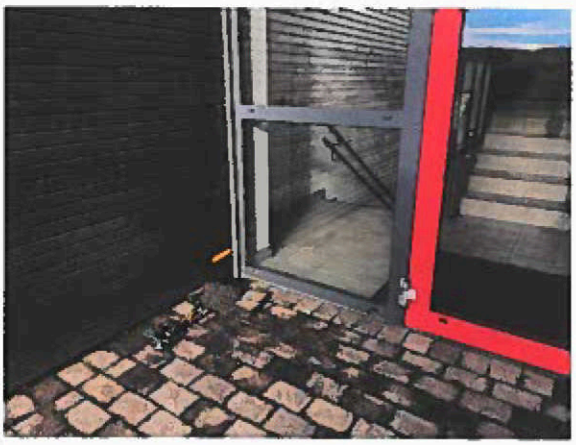
Befaringsrapport

Beskrivelse av skade/påberopte forhold

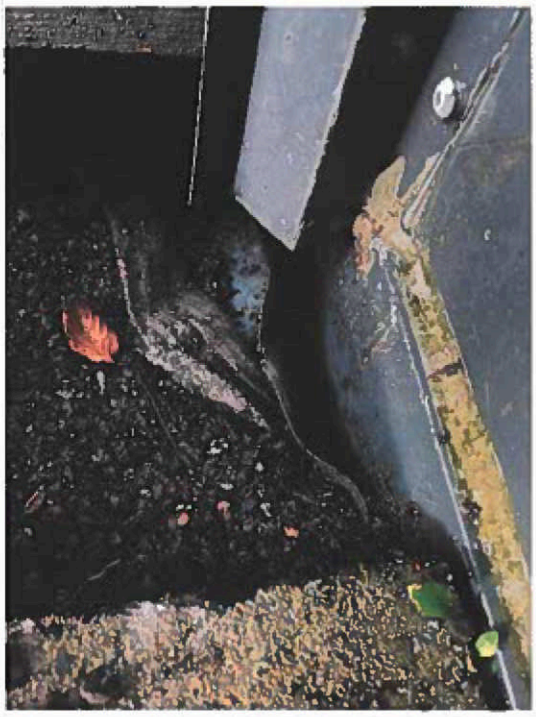
Årsak til skade/påberopt forhold

Lekkasje fra dekke og ned i parkeringskjeller. Dette er påpekt i tidligere rapport og skulle utbedres. Årsak til lekkasje skulle kartlegges av utbygger. Dette er ikke gjort.
Avdekket forhold tilsier at membran ikke har overdekning.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold



Inngangsparti 25B.
På befaring ble det tatt opp beleggstein og besla i innvendig hjørne løsnet. Her ble det avdekket at vann som kom bak beslag rente ned bak tekkoing. Lett løft på membran og isopor ble avdsekket. Vann trenger ned på betongdekke og renner delvis under tilstøtende leilighet og ned i hull i dekke.

	Her avdekkes et lag med singel, fiberduk, membran og synlig isopor.
	Her er isopor synlig under membran. Overdekning på membran mangler. Det må påregnes at dette gjelder alle oppkanter, også langs kledning på yttervegger.

Følgeskade

Lekkasje i garasjetak og fuktighet i gulv under deler av tilstøtende leilighet.

Konsekvens

Fukt i konstruksjon påvirker levetid og fører over tid til skade.

Andre vurderinger

Gjør skaden/det påberopte forholdet at det er umulig eller meget vanskelig å bo i boligen? ☐ Ja ☑ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kan utbedres uten med utvendige tiltak.

Vil utbedring forlenge levetiden/funksjonstiden på bygningsdelen? ☑ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kan det være andre ansvarlige?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt

Utbygger står som ansvarlig prosjekterende og utførende.

Er det avvik fra referansenivå (forskrifter, lover, standarder)?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt

Forventet / opplyst tilstand

Er tilstanden på bygningsdelen dårligere enn det man kan forvente ut ifra alder og normal slitasjegrad?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i tilstandsrapporten/salgsprospektet?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i egenerklæringen?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt

Konklusjon

Mulig årsak til lekkasje er sannsynligvis avdekket. Utvendig utbedring foretas. Gjelder også for C-D-E.

Utbedringskostnad

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh.pris	Beløp	MVA	Sum NOK
Rigg og drift	Rundsum	1	30 000	30 000	0%	30 000
Arbeid med demontering av kledning og beslag, montere forsvarlig overdekning og remontering.	Rundsum	1	70 000	70 000	0%	70 000
Samme forhold beregnes for inngang 25C-D-E	Rundsum	3	70 000	210 000	0%	210 000
			Total NOK			**310 000**

Setningsskader kjeller - parkering

Bygningsdeler som er omfattet og type forhold

Type bygningsdel
Rom under terreng

Byggeår for bygningsdel

Type forhold
-

Oppdagelse og melding

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forhold ble oppdaget

Navn på personen som oppdaget skaden/det påberopte forholdet

2017 til 2024	Til en hver tid sittende styre
Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forholdet ble meldt	**Navn på personen som påberopte forholdet**
Kontinuerlig reklamasjon fra sameiet sin side	Til en hver tid sittende styre

Beskrivelse av skade/påberopte forhold

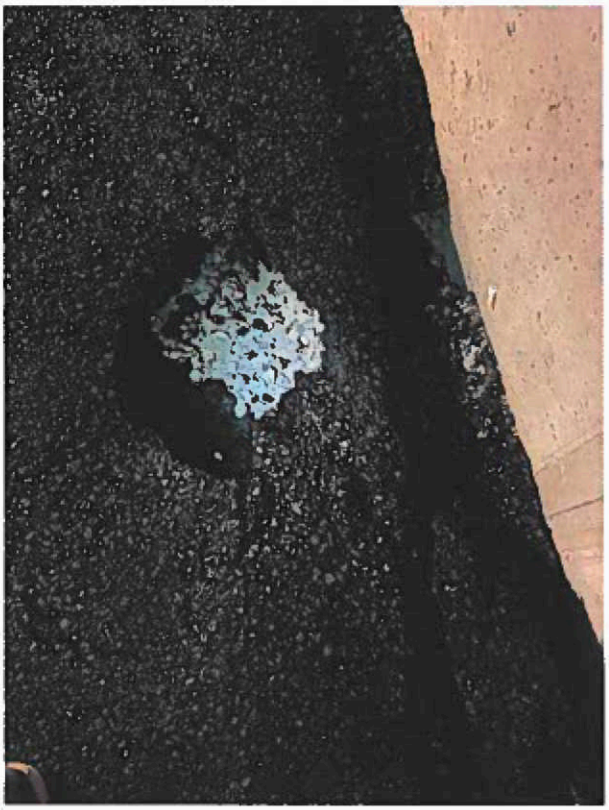
Årsak til skade/påberopt forhold

Kontinuerlige skader i deler av garasjedekke i 25A-B. Setninger i areal som er utsatt for belastning over tid. Dette gjelder enkelte P-plasser og i areal mellom bygg A og B. Utbedringer har pågått jevnlig over tid. Det er et tilbakevendende problem.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold



Synkehull på 60-70 cm. Forholdene har vært prøvd utbedret vedd flere anledninger.



Areal for biloppstilling synker og bå jevniig vedlikeholdes med relativt korte mellomrom.



Andre vurderinger

Gjør skaden/det påberopte forholdet at det er umulig eller meget vanskelig å bo i boligen?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt
Utbedringer skjer ved jevne mellomrom.			
Vil utbedring forlenge levetiden/funksjonstiden på bygningsdelen?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Kan det være andre ansvarlige?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt

Er det avvik fra referansenivå (forskrifter, lover, standarder)? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Forventet / opplyst tilstand

Er tilstanden på bygningsdelen dårligere enn det man kan forvente ut ifra alder og normal slitasjegrad? ☑ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Forholdene er reklamert på siden 2017.2018.

Er forholdene det reklameres på omtalt i tilstandsrapporten/salgsprospektet? ☐ Ja ☐ Nei ☑ Ikke aktuelt

Er forholdene det reklameres på omtalt i egenerklæringen? ☐ Ja ☐ Nei ☑ Ikke aktuelt

Konklusjon

Forholdene om ustabil grunn er reklamert på ved flere anledninger. I Befaringsrapport av 11.09.2019 er tiltak beskrevet under punkt 14. Kostnadsrammen legges med som grunnlag i denne raapport.

Utbedringskostnad

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh.pris	Beløp	MVA	Sum NOK
Oppgraderinger av garasjedekke.	Stk	1	1 500 000	1 500 000	0%	1 500 000
			Total NOK			**1 500 000**

Setningsskader utendørsareal

Bygningsdeler som er omfattet og type forhold

Type bygningsdel
Terrengforhold | Utvendig vann og avløp

Byggeår for bygningsdel

Type forhold
Økte kostnader

Oppdagelse og melding

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forhold ble oppdaget
Forhold påvist i flere år.

Navn på personen som oppdaget skaden/det påberopte forholdet
Forskjellige styrer har tatt dette opp.

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forholdet ble meldt
Rapport utarbeidet i 2018

Navn på personen som påberopte forholdet
-

Beskrivelse av skade/påberopte forhold

Årsak til skade/påberopt forhold

Pågående setninger i grunn mellom 25A og 25B.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold

Terreng utenfor 25B har setningsskader. Dettte er påpekt i flere år og er tatt opp gjennom reklamasjoner. Forholdene er flere ganger utbedret, men kommer igjen etter kort tid.

Følgeskade

Vanskelig vedlikehold, utglidning av enkle forstøtningsmurer mm.

Konsekvens

Økte kostnader for utbedring. Langsiktige skader som kan komme på kummer og avløpsledninger i grunn.

Andre vurderinger

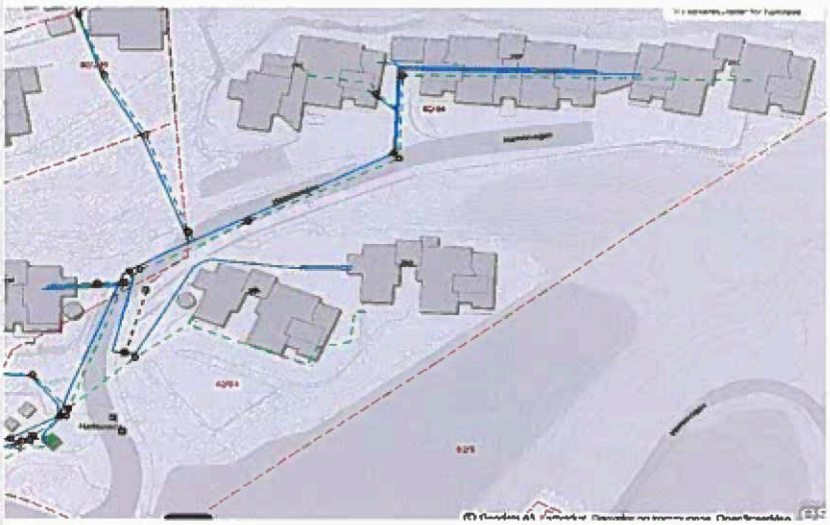
Gjør skaden/det påberopte forholdet at det er umulig eller meget vanskelig å bo i boligen?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt
Vil utbedring forlenge levetiden/funksjonstiden på bygningsdelen?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt

Utbedring er helt nødvendig.

Kan det være andre ansvarlige?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt

Forhodene er reklamert på

Er det avvik fra referansenivå (forskrifter, lover, standarder)? ☑ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

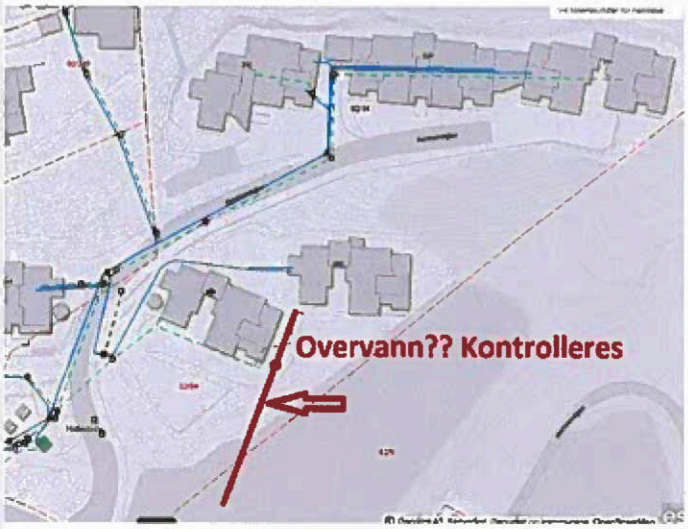


Gassrør

Vann- og avløpsledning

TEMA

Avløp felles
Spillvannledning
Vannledning
Overvann
Borehull
Varerør
Gassrør



Preaksepterte ytelser TEK10.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.
Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.
Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.
Anbefalinger
Massene i terrengoverflaten bør være relativt vanntette, slik at kun begrensede mengder nedbør og overflatevann renner rett ned i bakken inntil byggverket.

Kum er 5-6m dyp. Da det har vært kontinuerklige setningre og utglidninger av masser i dette område, så var det aktuelt å se om dette hadde påvirket noe i kum eller rørføring i grunn.
Kum er ikke tegnet inn på tegninger og vi kan heller ikke finne noe beskrivelse av funksjon.





Kum har åpen bunn og inn og utløp i samme høyde. Det er ikke dokumentasjon på hva kum er beregnet som. Det bør foretas en filming av rørtraseen slik at denne blir dokumentert.
Kum er ikke bygget som en sandfanngskum.
En vurdering er om dette skal fungere som en infiltrasjonskum for overvann og utløp går til elven. Dette må i så fall klarlegges.





Utglidning av masser. Vurderer

Vår vurdering er at dagens utførelse ikke kan forstås som en forstøtningsmur. Her er massne i bevegelse utover.



Forslag

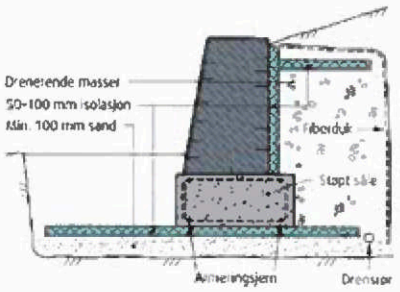


Fig. 412 c
Grunn fundamentering med isolasjon under fundamentet. Rekkverk kan være nødvendig, se pkt. 12.

tilkantavslutning. Rekkvrek monteres på topp av mur.

Forventet / opplyst tilstand

Er tilstanden på bygningsdelen dårligere enn det man kan forvente ut ifra alder og normal slitasjegrad?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i tilstandsrapporten/salgsprospektet?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i egenerklæringen?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt



Bilde fra utbygging. i 2014. Byggegropen



Bilde 2016. Her vises plassering i forhold til masseutskiftingen.

Konklusjon

Forholdene for dette tiltaket er vanskelig å vurdere. Forskjellige løsninger er vurdert som kan bidra til stabilitet.

Vurdering av utbedringsmuligheter

Utglidning av masser i inngangsparti virker som er vedvarende i deler av arealene. Under forutsetnig av at kum er tenkt til infiltrasjonskum, så kan det virke som at nederste livåene av masseene er stabil. Vi vurderer forholdene slik det fremgår at det er det øverte laget som er i bevegelse. Ved en avgraving av dagens masser, ny komprimering og støpe en forsvarlig avgrensing med støttemur mot elv ville bli stabilt. Kontinuerlig flikk har vist seg å ikke være en tilstrekkelig løsning.

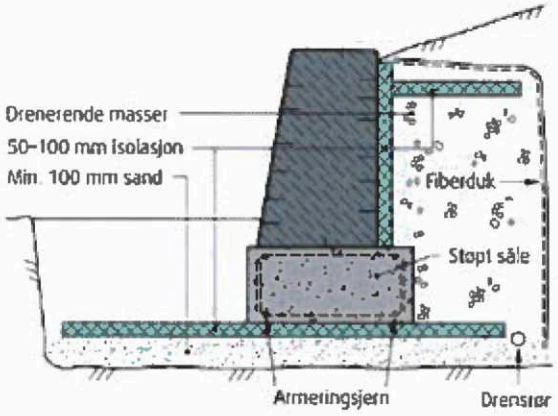


Fig. 412 c
Grunn fundamentering med isolasjon under fundamentet. Rekkverk kan være nødvendig, se pkt. 12.

Utbedringskostnad

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh.pris	Beløp	MVA	Sum NOK
Rigg og drift	Rundsum	1	75 000	75 000	0%	75 000
Kostnadsramme er estimert som foreløpig anslag.	Rundsum	1	1 500 000	1 500 000	0%	1 500 000
				Total NOK		**1 575 000**

Topplist på grunnmursplate.

Bygningsdeler som er omfattet og type forhold

Type bygningsdel
Drenering

Byggeår for bygningsdel
2014

Type forhold

-

Oppdagelse og melding

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forhold ble oppdaget

Rapport 2020

Navn på personen som oppdaget skaden/det påberopte forholdet

Befaringsrapport

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forholdet ble meldt

2020

Navn på personen som påberopte forholdet

Befaringsrapport

Beskrivelse av skade/påberopte forhold

Årsak til skade/påberopt forhold

Mangel fra byggeår. Manglende avdekking av grunnmursplate.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold



Andre vurderinger

Gjør skaden/det påberopte forholdet at det er umulig eller meget vanskelig å bo i boligen?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt
Vil utbedring forlenge levetiden/funksjonstiden på bygningsdelen?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Kan det være andre ansvarlige?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt
Er det avvik fra referansenivå (forskrifter, lover, standarder)?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt

Forventet / opplyst tilstand

Er tilstanden på bygningsdelen dårligere enn det man kan forvente ut ifra alder og normal slitasjegrad?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i tilstandsrapporten/salgsprospektet?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i egenerklæringen?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt

Utbedringskostnad

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh.pris	Beløp	MVA	Sum NOK
Topplist på grunnmursplate. Mengde anslått til ca 250m topplist	Rundsum	1	35 000	35 000	0%	35 000
			Total NOK			**35 000**

Brennbar isolasjon i areal fra parkeringskjeller

Bygningsdeler som er omfattet og type forhold

Type bygningsdel
Rom under terreng

Byggeår for bygningsdel

Type forhold
Brannfare / brannsikring

Oppdagelse og melding

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forhold

Navn på personen som oppdaget skaden/det påberopte forholdet

ble oppdaget

Rapport 2020

Befaringsrapport

Dato og tidspunkt for når skaden/det påberopte forholdet ble meldt

2020

Navn på personen som påberopte forholdet

Befaringsrapport

Beskrivelse av skade/påberopte forhold

Årsak til skade/påberopt forhold

Åpen brennbar isolasjon. Se rapport av 2020.

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold

02-Brennbar isolasjon i parkeringskjeller, sjakter og hulrom

Beskrivelse

Areal under leilighet nr.1 blokk B er det benyttet EPS (isopor) som dekkeisolasjon. Isolasjonstykkels er 250mm.
Areal har åpning inn mot parkeringsareal via ventilasjonsrist i vegg. Mål på åpning er 1650x660mm.
Ventilrist ut fra samme areal er på 950x750mm.

Brannkonsept stiller krav til bruk av isolasjon i parkeringskjeller, sjakter og hulrom B-s1,d0 (in 1).
TEK10 stiller samme krav til preaksepterte ytelser.
Dette indikerer at benyttet produkter skal bidra i svært begrenset grad til brann og røykutvikling er svært begrenset, (d0) indikerer at ingen brennende dråper eller partikler oppstår.

TEK10
Ii Tiltak mot antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk
§11-9. Materialer og produkters egenskaper ved brann.
(1) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for at brann skal oppstå, utvikle og spre seg er liten. Det skal tas hensyn til byggverkets bruk og nødvendig tid for rømning og redning.

Preaksepterte ytelser.

Følgeskade

Areal er åpent og relativt lett tilgjengelig. Ved antennelsen er det her mye brennbart materiale.

Konsekvens

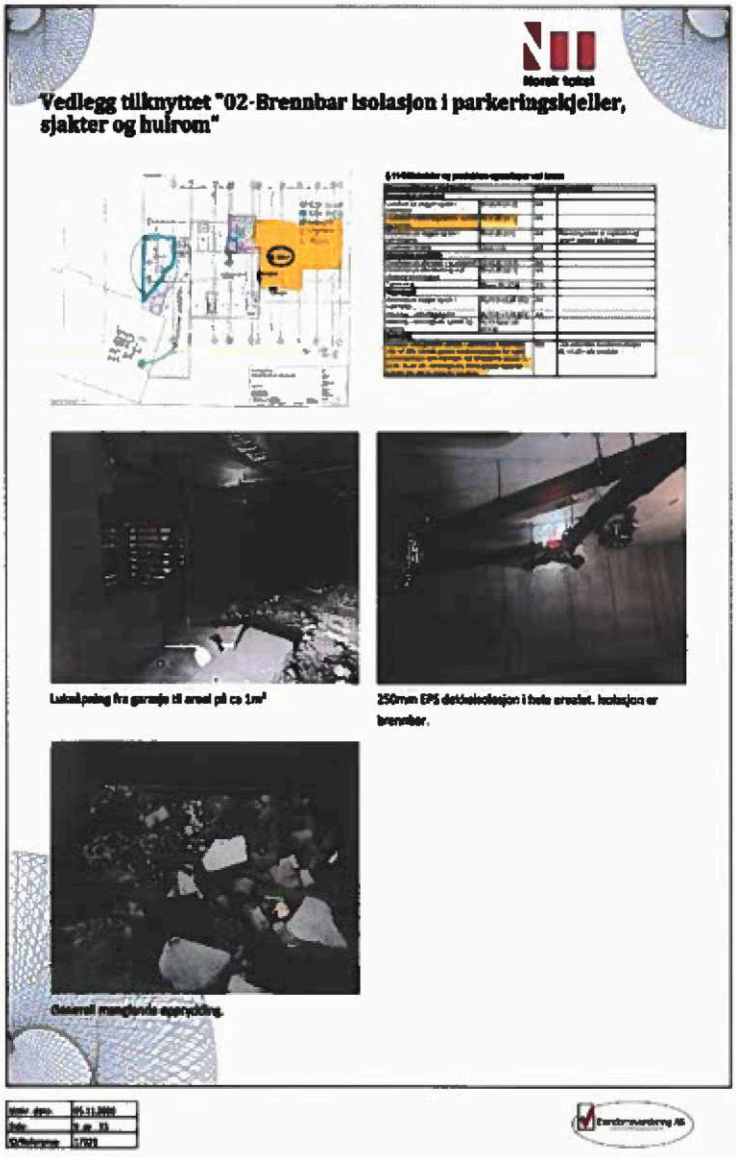
Helse miljø og sikkerhet ved en hendelse. Forhold avklares videre.

Andre vurderinger

Gjør skaden/det påberopte forholdet at det er umulig eller meget vanskelig å bo i boligen?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt
Vil utbedring forlenge levetiden/funksjonstiden på bygningsdelen?	☐ Ja	☑ Nei	☐ Ikke aktuelt
Kan det være andre ansvarlige?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt
Er det avvik fra referansenivå (forskrifter, lover, standarder)?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt

Forventet / opplyst tilstand

Er tilstanden på bygningsdelen dårligere enn det man kan forvente ut ifra alder og normal slitasjegrad?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i tilstandsrapporten/salgsprospektet?	☑ Ja	☐ Nei	☐ Ikke aktuelt
Er forholdene det reklameres på omtalt i egenerklæringen?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Ikke aktuelt



Vedlegg tilknyttet "02-Brennbar isolasjon i parkeringskjeller, sjakter og hulrom"

Lukkåpning fra garasje til areal på ca 1m²

250mm EPS deleisolasjon i hele arealet. Isolasjon er brennbar.

Generell manglende opprydding.

Utbedringskostnad

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh.pris	Beløp	MVA	Sum NOK
Kostnad indeksregulert fra tidligere rapport	Rundsum	1	200 000	200 000	0%	200 000
				Total NOK		**200 000**

Dokumenter/kildeoversikt

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vann/Avløp	10.10.2011	Uttalelse fra vann og avløpsetaten	Gjennomgått		Nei
Befaringsrapport	12.09.2019	Vedlegg	Gjennomgått		Nei
Befaringsrapport	05.11.2020		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

BERGEN KOMMUNE

VANN- OG AVLØPSETATEN
Fjøsangerveien 68
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 60 00
Telefaks 55 56 65 99
va-kundeservice@bergen.kommune.no
www.bergenvann.no

Nydal VVS
Osveien 142
5227 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201113849-6 HHUG	VAA-5465	10. oktober 2011

Gnr 82 bnr 84 / 225 Kalandsvannet Panorama

Uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedr. godkjenning av VA-rammeplan

Vi viser til VA rammeplan mottatt den og stemplet 19.5.2011, samt supplerende dokumentasjon mottatt og stemplet 20.9.2011. VA rammeplanen inneholder beskrivelse av tekniske løsninger og situasjonsplan. VA rammeplanen gjelder for reguleringsplan 18010000.

Oppsummering av hovedprinsippene i planen:

Vannforsyning:
Feltet skal tilknyttes eksisterende Ø150mm offentlig vannledning i Hamreveien. Det skal fremføres Ø150mm hovedledning for forbruksvann og slukkevann.

Spillvannshåndtering:
Spillvann skal tilknyttes eksisterende Ø200mm offentlig spillvannsledning i Hamreveien. Spillvannsledningen tilknyttes eksisterende gravitasjonsledning.

Overvannshåndtering:
Lokal håndtering av overvannet vil være hovedprinsippet i området, og det vil bli lagt opp til åpne løsninger. Eksisterende bekk legges om og holdes åpen. Takvann foreslås håndtert lokalt, med fordrøyning i sprengsteinfylling.

Kommunal overtagelse:
Vannledning, Ø150mm, frem til og med slukkevannsuttak skal opparbeides i hht §18-1 i Plan og bygningsloven.

Eksisterende bebyggelse:
Planen legger til rette for at eksisterende eiendommer (82/249 og 82/253), som ikke er tilknyttet, kan tilknyttes nytt offentlig avløpsanlegg. Eksisterende spredningsanlegg/slamavskillere kobles ut og fjernes.

Vann og avløpetaten har følgende merknader til VA rammeplanen :

- For BRA mellom 40-60%(rekkehus/gruppehus) er det krav om at alle brannobjekter skal nås fra minst to uttak innenfor maksimalavstanden. Maksimalt avstand skal måles langs kjørbar vei.

  Det ser ut til at det er prosjektert for lite slukkevannsuttak og vi ber om at situasjonen revurderes, og at det innsendes en revidert situasjonsplan snarest. Evt. ledningsanlegg som skal overtas til offentlig skal tydelig framgå av revidert situasjonsplan.

- Vedr. tilknytning av eksisterende bebyggelse:
  Det må søkes om separat forhåndsuttalelse for tilknytningsrett til kommunalt VA-nett for hvert enkelt bygg

- Fordrøyning i sprengsteinsfylling er noe som Vann- og avløpsetaten normalt ikke anbefaler. Dersom det skal etableres sprengsteinsfyllinger skal det utarbeides drift- og vedlikeholdsinstruks, som vedlegges søknad om forhåndsuttalelse.

Med hilsen
Vann og avløpsetaten

Solveig Hovland
fagansvarlig

Hanna Hugosson
Saksbehandler

Basiskart

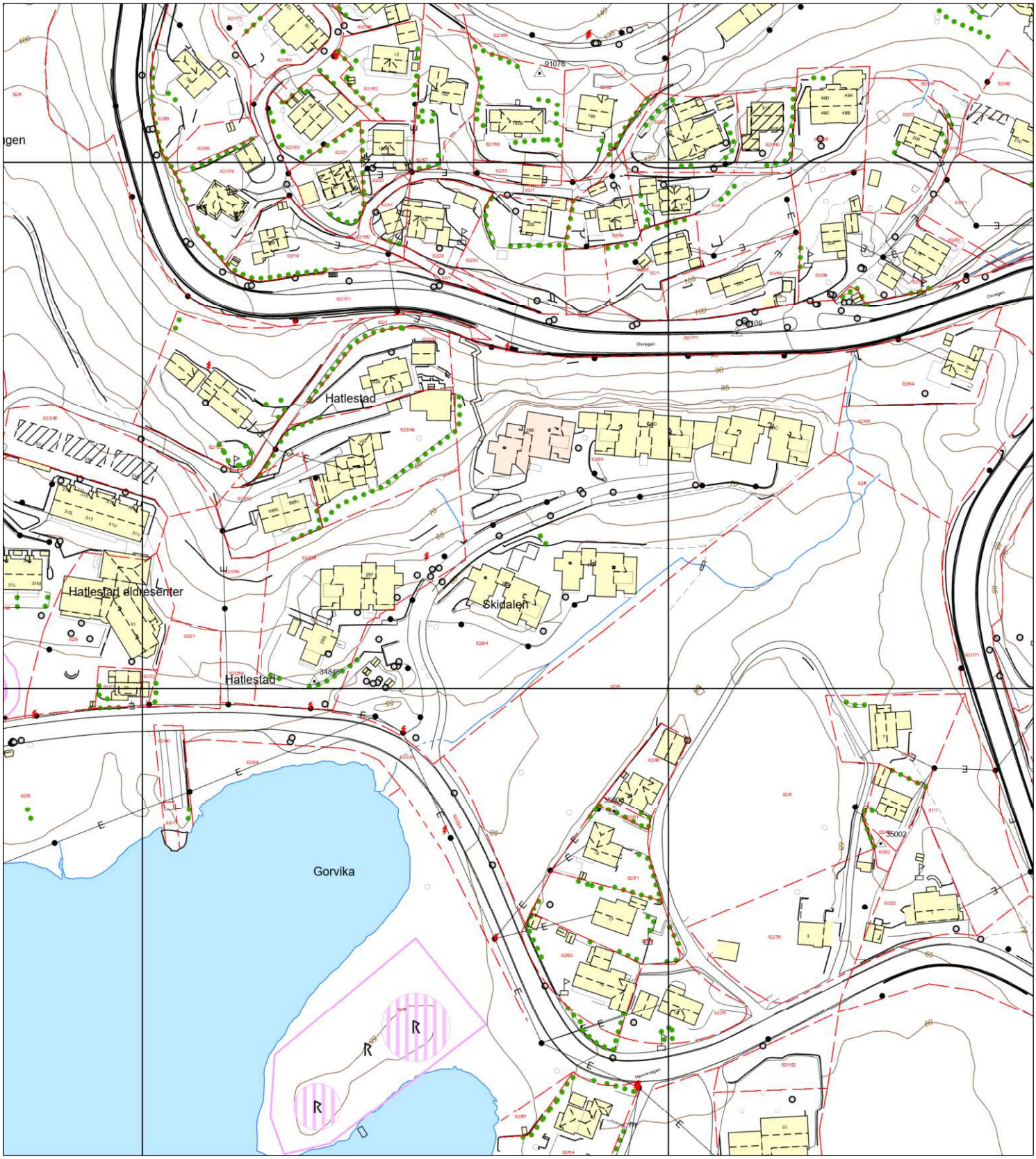
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 82/84/0/46
Adresse: <adresse>

N

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

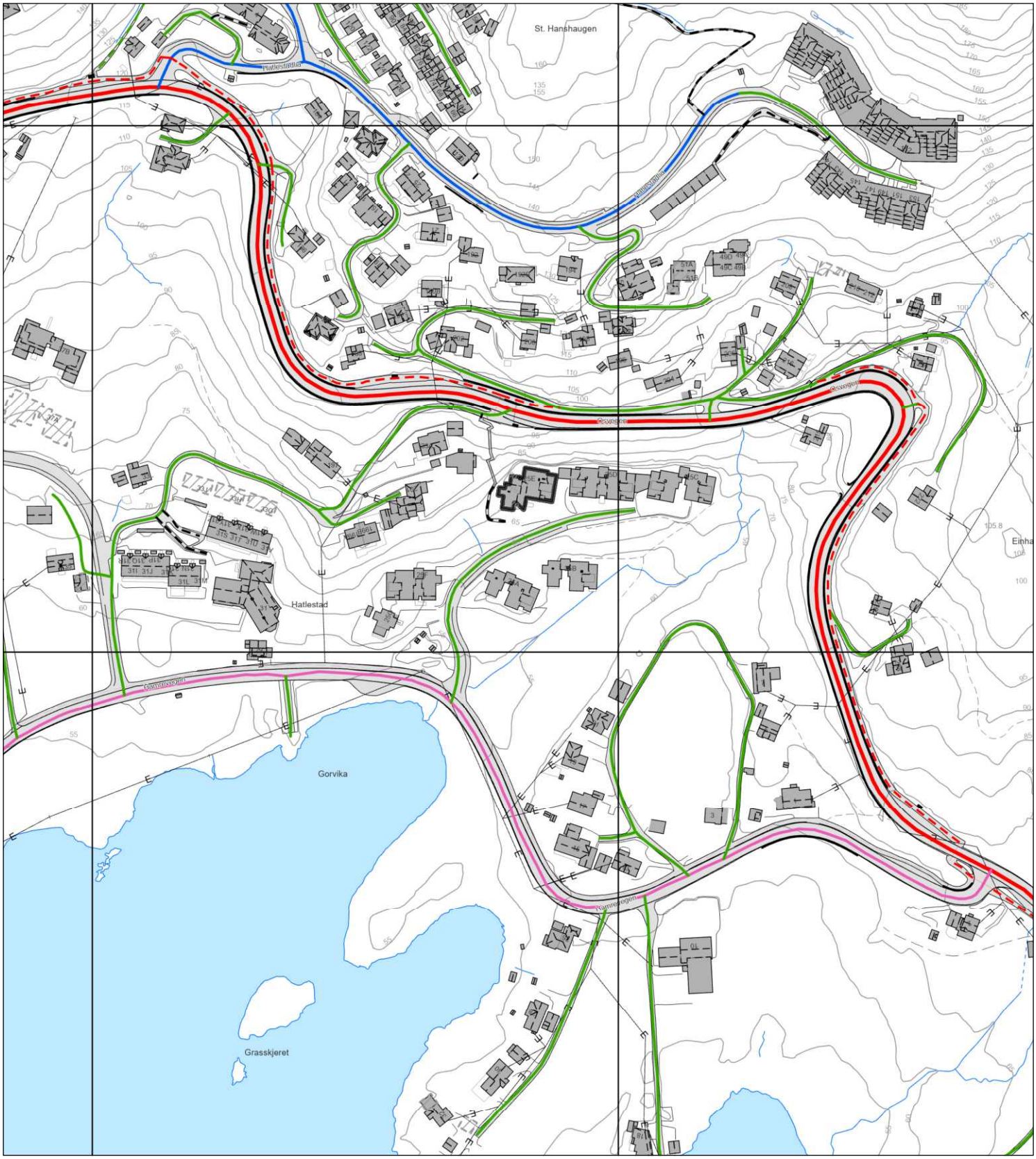
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 82/84/0/46
Adresse: Hamrevegen 25E, 5229 KALANDSEIDET

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 82/84/0/0
Utlistet 15. januar 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
259698519	Grunneiendom	0	Ja	15 597,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18010000	30	FANA. GNR 82 BNR 84, 225 MFL., KALANDSVATNET PANORAMA	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200402094	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18010000	113 - Blokkbebyggelse	68,4 %
18010000	780 - Felles grøntareal	21,0 %
18010000	710 - Felles avkjørsel	5,2 %
18010000	720 - Felles gangareal	2,6 %
18010000	621 - Kommunalteknisk virksomhet	1,6 %
18010000	790 - Annet fellesareal	0,5 %
18010000	730 - Felles parkeringsplass	0,4 %
18010000	320 - Gang-/sykkelvei	0,2 %
18010000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,8 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18010000		11,3 %
18010000	640 - Frisiktsone	1,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (1,8 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Kalandsvatnet	99,7 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	60,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6845100	32	FANA. GNR 82, HATLESTAD HAGEBY	3	190411554
6840007	31	FANA. GNR 82 BNR 148, SOLVALLA TERRASSE	3	200020613
64210000	35	FANA. GNR 82 BNR 9 MFL., HATLESTAD	3	201303945
6840000	30	FANA. GNR 49 OG 89, VALLE - HATLESTAD, ETAPPE II	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
31900000	30	FANA. GNR 82 BNR 1, HATLESTAD	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
82/46	300704907	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	15.10.2018	201810209
82/27	139510984-2	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	26.10.2016	201627285
82/48	13987971	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	07.04.2022	-
82/140	300864748-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	02.06.2023	202312770

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 15. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

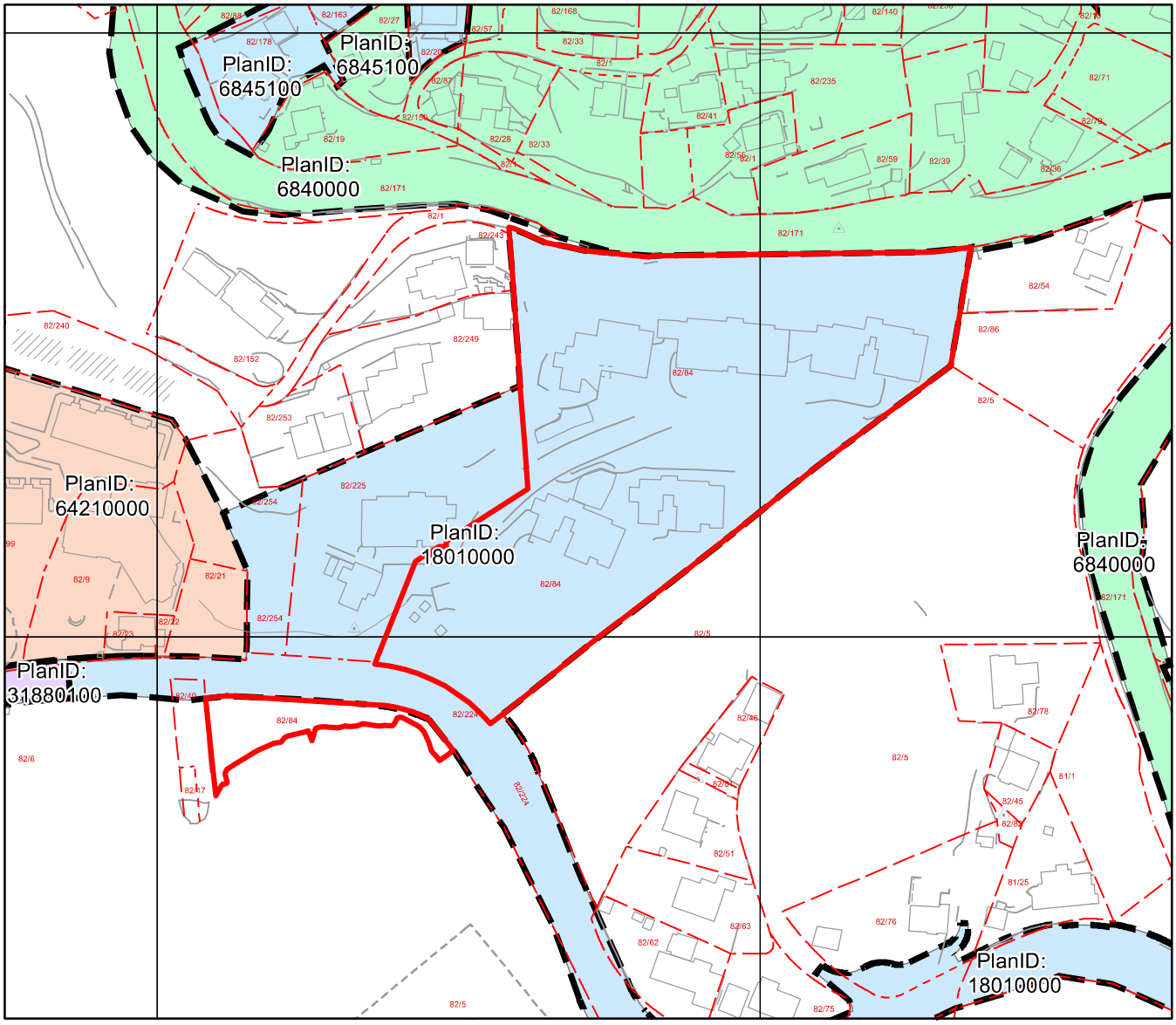
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/84/0/0
Dato: 15.01.2026 Adresse: Hamrevegen 25E m.fl.

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:
18010000, 6840000

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

Eiendomsmarkering



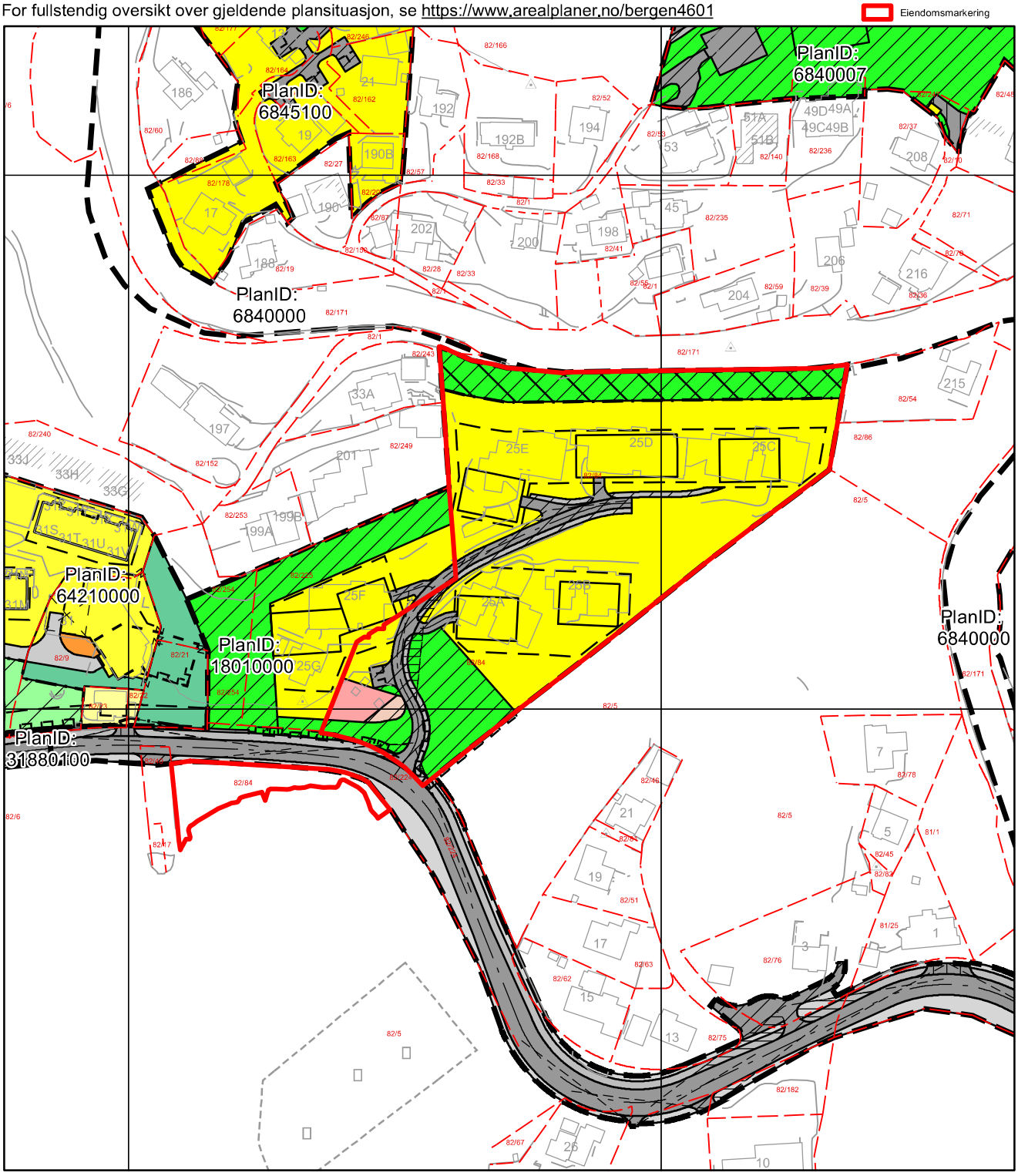
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/84/0/0
Dato: 15.01.2026 Adresse: Hamrevegen 25E 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

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

590 - Særskilt angitt fare

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Privat vei

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

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

2010 - Veg

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

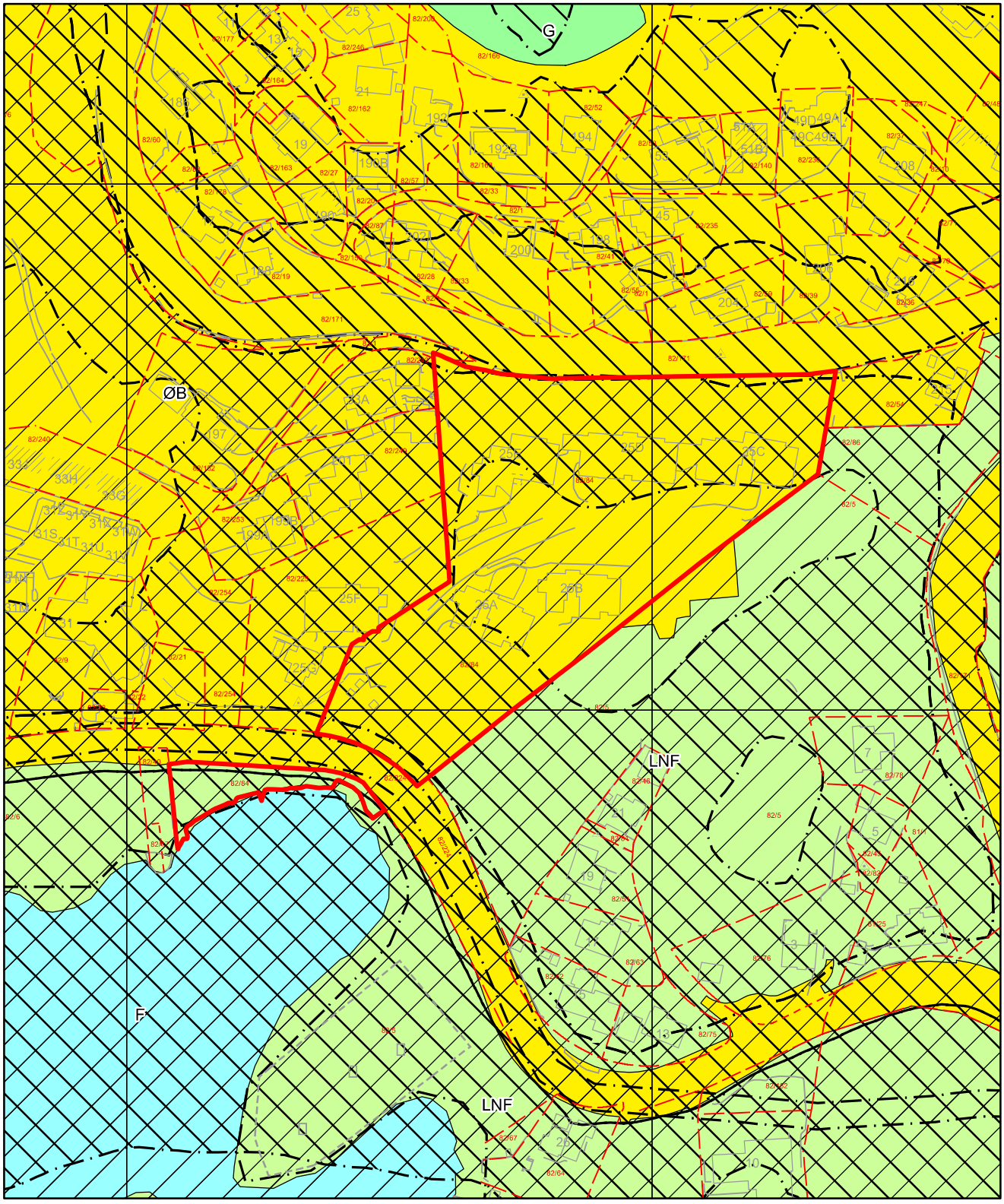
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 15.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 82/84/0/0
Adresse: Hamrevegen 25E m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hamrevegen 25E, 5229 Kalandseidet
Gnr. 82, Bnr. 84, Snr. 46, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 906 37 270

E-post: eirik.runningen@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
