PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

BRÅTET 77 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bråtet 77 A
5148 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1978
BRA:	56 m^2
BRA-i:	56 m^2
Rapportdato:	21.5.2026 (Gyldig til 21.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	5	0	1

Supertakst

GNR: 21 BNR: 1479 ANR: 25

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Bråtet 77 A
5148 Fyllingsdalen

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/43317

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

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG 2 pga alder/utidsmessighet.
Avløpsrør	TG 2 pga ukjent alder/historikk.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU grunnet manglende tilkomst for kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2026

Rapportdato
21.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Dorthe Sund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

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: **Bråtet 77 A, 5148 Fyllingsdalen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**21**	Bruksnr:	**1479**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**25**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1978** - Kilde: PropCloud
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Støpt gulv mot grunn. Saltak tekket med takbelegg/papp.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på stue/kjøkken samt deler av bad.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1978 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

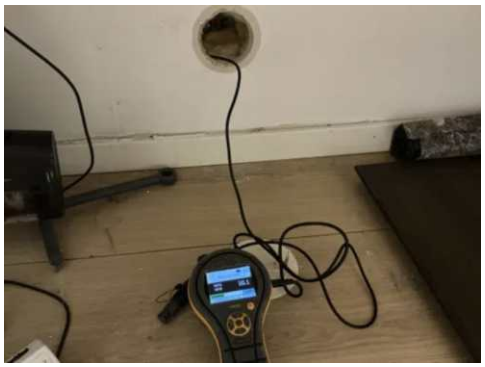
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**56**	**56** Romfordeling: - Entré: 2,3 m² - Stue: 23,0 m² - Soverom: 11,2 m² - Kjøkken: 6,1 m² - Bad: 6,4 m² - Bod: 5,3 Takhøyde stue: 2,37m 1,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**19**
Totalt m²	**56**	**56**	**0**	**0**	**19**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. 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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Påforede vegger mot terreng har byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader (TG 2)

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke funnet akutte behov for tiltak utover jevnlig tilsyn for evt negativ utvikling.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting

Terrasseplatting på 19 m² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.

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

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer/entrédør med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Terrassedør med 3-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Entrédør er datert 2020.
Terrassedør satt inn i 2025.
Soveromvindu trolig fra 2010 (ca).
- Ikke funnet dato i karm her.
Kjøkkenvindu fra 2010.
Stuevindu fra byggeår.

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.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Alminnelig moderat slitasjegrad.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

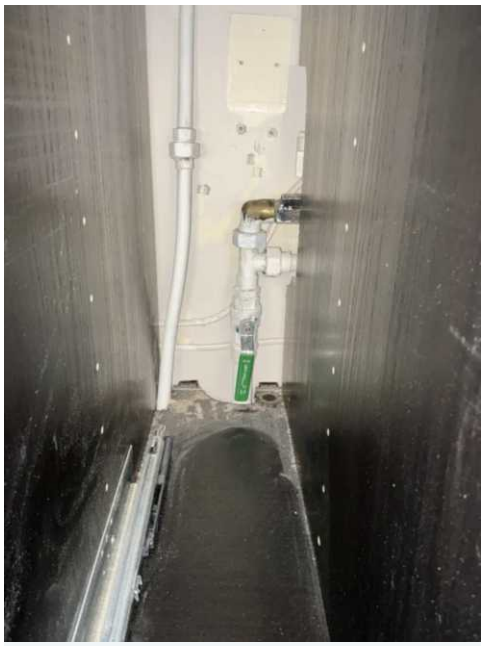
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

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. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga ukjent alder/historikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Vannledninger



Stoppekran bak kjøkkenskuff.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

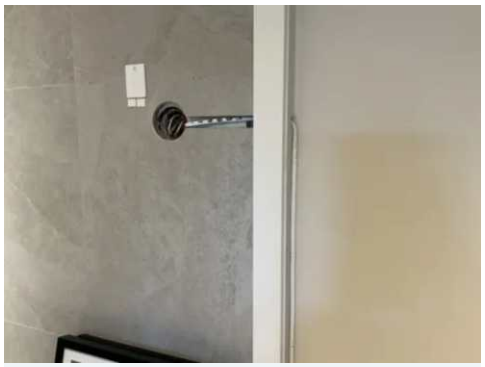
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Elektrisk





Innkledd ledning bak list. Åpen koblingsboks.

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?	Ja

Sikringer fremstår som oppgradert etter byggeår.
- Ukjent alder.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Ukjent alder på anlegg.

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

Oppsummering av elektrisk

Èn kurs mangler beskrivelse i kursoversikt.
Innkledd ledning bak list og åpen koblingsboks på bad.

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innedel er datert 2021.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Innebygget i kjøkkenskap og derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler etablering av enkel tilkomst for kontroll.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv- og veggflater. Malte vegger på del av bad som grenser mot bod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier har nylig modernisert bad med nye fliser på eksisterende flislagt overflate.

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-1**

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Flatt gulv utenfor dusjsone med god flislagt høyde under dørterskel.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Vurderes som kosmetisk avvik og ikke til forringelse av fuktsikring.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Eldre sluk fra byggeår.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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 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 denne type rapport.

Synlig klemring men ikke mulig å verifisere membran/slukmansjett i sluket ved visuell kontroll. Alder på tettesjikt er ukjent. Ikke funnet noe informasjon rundt alder på badet. Sluket indikerer at det kan være fra byggeår, men dette er ikke dokumentert.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann med hensyn til at alder på tettesjikt er ukjent.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjvegg i glass

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. 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. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260272
Addresse	Bråtet 77 A		
Postnr.	5148	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Dorthe Sund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt flis på flis av håndtverker privat

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Min far som er tømrer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt om stikkontakt til vaskemaskinen og ny stikkontakt over benk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker- Henrik Olsen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Har fått ny terrassedør i 2024/25 Utført av fagperson i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har ansvar for montering av nye dører og vinduer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Har variert, men hatt noen verdier mellom 100-300. Boligen har fått installert avtrekksvifte i 2025.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er innhentet av megler.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Beskrivelse:

X

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Dorthe Sund*

Initialer selger:
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bråtet 77A, 5148 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301932**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139732332**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **1479**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **231,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 503 kWh**

Bråtet 77A, 5148 FYLLINGSDALEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bråtet 77A, 5148 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bråtet 77A

Nabolaget Rosenlund/Renneberget - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Lyshovden Oppvekstun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl... 142 elever, 14 klasser	21 min 1.6 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	4 min 2.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	12 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hatten Linje 14, 15, 49	4 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	17 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 8.1 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 ... 68 barn	8 min 0.6 km
Senterhagen barnehage (1-5 år) 100 barn	9 min 0.8 km
Lyshovden Oppvekstun barnehage (0.. 89 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bønes	14 min
Bunnpris Smiberget	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oasen	18 min
Boots apotek Oasen	18 min
Oasen Vinmonopol	18 min

SPORT

Ospeli borettslag ballbane	5 min
Lyshovden skole	8 min
Aktiv365 Bønes	10 min
Bergen Racketsenter	10 min

«Strålende utsikt. Mye ettermiddag/kveld-sol. Ingen trafikkstøy. Praktiske leiligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

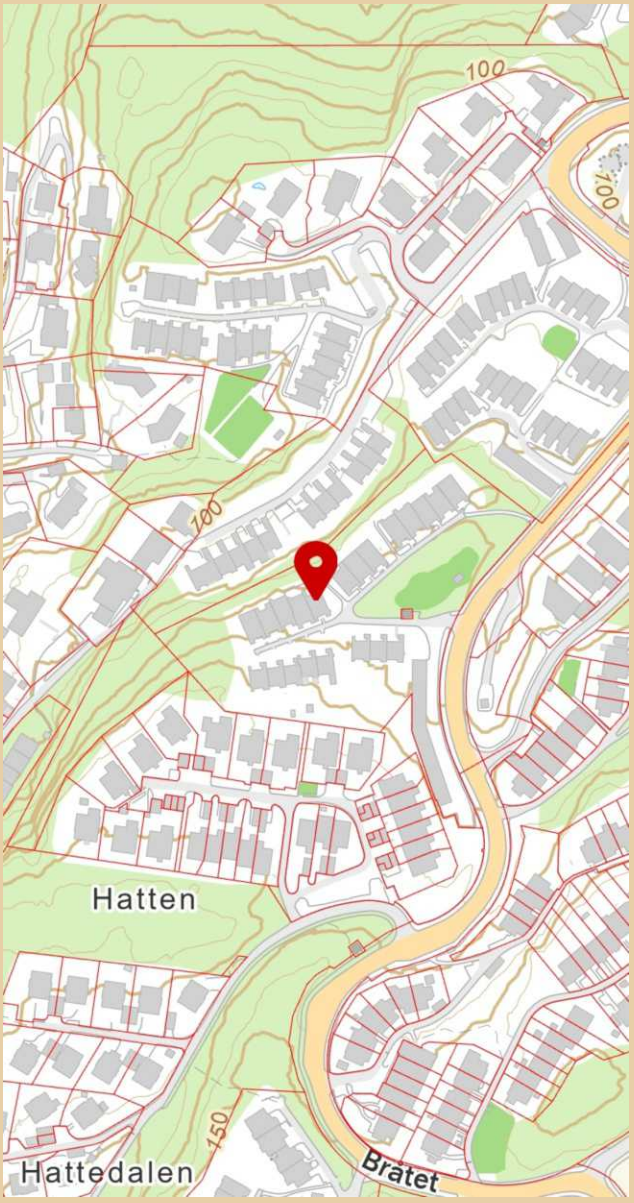
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter

For Hatteåsen borettslag org nr 945893338 tilknyttet BOB BBL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. oktober 1987, endret på generalforsamling 25. april 1989, 16. september 2005, 27. april 2012, 21. april 2017 og sist endret 22.04.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Hatteåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BLL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Andelseiere som selv – på egen regning – har utvidet, og/eller innglasset sine altaner, utvidet boligen, har bygget tilbygg – etc skal selv dekke kostnader med fremtidig vedlikehold av endringen, maling etc, samt dekke eventuelt tillegg i borettslagets bygningskaskoforsikring som følge av endringen. Ovennevnte endringer på boligen skal være identisk i forhold til allerede gjennomførte liknede prosjekter på tilsvarende boliger i borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldene og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen som nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelene har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andeleire i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr

dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre bruker ne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens §3 andre ledd. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret fram til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige

trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Andelseierne er ansvarlig for skraping, rengjøring – og maling av boligene, herunder også gavlvegger for de hus som har slike, når dette er nødvendig – og informasjon om dette blir gitt fra styret – eller når andelseierne selv vurderer behov.
I forhold til nabohus sin tilsluttede vegg skal andelseier male det som er synlig. Borettslaget holder maling, grunning og kraftvask. Andelseierne holder malingsutstyr etc.
Andelseierne har videre ansvar for årlig mosefjerning fra boligenes shingeltak, der dette måtte forekomme. Mosefjerningsmiddel holdes fra borettslaget.
Andelseierne er ansvarlig for utskiftning av vannbord og veggpanel etc på boligene. Borettslaget holder materialer.
Andelseierne er ansvarlig for vedlikehold av utvendige trapper, platting – hager og beplantning foran – på siden – og bak husene. Andelseierne dekker kostnadene.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk av avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved

andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jf også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Borettslaget er ansvarlig for skifte av vannbord som er tilknyttet beslag.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang tl boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget p mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Valg av valgkomitè
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte

stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseierne som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseieren som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

HATTEÅSEN BORETTSLAG

Bråtet 61 – 101, 5148 Fyllingsdalen.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HATTEÅSEN BORETTSLAG 2026.

****

Borettslagets styre innkaller til ordinær generalforsamling i Hatteåsen borettslag 2026.

Tid:
Fredag den 10. april 2026 kl. 18.00.

Sted:
Stiftelsen Borghilds Minne
Lillehatten 19, 5148 Fyllingsdalen.

Dagsorden:

1.Godkjenning av generalforsamlingens innkalling.

2.Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden.

3.Konstituering.

a.Valg av møteleder.

b.Valg av referent.

c.Valg av protokollunderskrivere.

4. Styrets årsinformasjon for 2025. (Vedlegg).

5. Årsregnskapet for 2025. (Vedlegg).

6. Godtgjørelse til styret.

7. Valg.

a. Valg av styreleder.

b. Valg av styremedlem.

c. Valg av varamedlem til styret.

d. Valg av valgkomite.

Etter generalforsamlingens avslutning vil styret invitere de fremmøtte til sosialt samvær, med servering av snitter – og drikke.

Med årsak i serveringen ber vi om at de som ønsker å delta på generalforsamlingen og serveringen varsler styret på forhånd på nedenforliggende svarslipp – eller på sms til telefon til undertegnede – 917 87 005 innen den 31.mars 2026.

Styret ønsker alle beboerne hjertelig velkommen !

Fyllingsdalen,
Bråtet den 31.03.2026.

Vennlig hilsen

HATTEÅSEN BORETTSLAG

For styret

Sverre Strømmen.

Klipp her_____Klipp her

Påmelding til ordinær generalforsamling fredag den 10. april 2026.

Jeg / vi ønsker å delta med_____personer.

Andelseiers navn_____Bråtet nr.__

Slippen legges i postkassen til Sverre Strømmen,Bråtet 95 – eller melding på sms – Tlf. 917 87 005 – innen den 31.mars 2026.

ÅRSINFORMASJON 2025

HATTEÅSEN BORETTSLAG

1.Borettslagets virksomhet.

Hatteåsen borettslag er et andelslag, og har til formål å skaffe boligbygg, leie ut boliger til andelshaverne, samt vedlikeholde og forvalte disse boligene. Dette i henhold til Lov om borettslag § 1 – og borettslagets vedtekter. Alle andelseiere har fått utlevert borettslagets vedtekter - og de finnes også på borettslagets hjemmeside:

hatteasen.borettslag.net

Hatteåsen ble stiftet den 13.05.1977, da under navnet Hattelien borettslag.

I samråd med BOB Boligbyggelag ble Hattelien borettslag senere oppløst / delt – og på nytt stiftet som 3 forskjellige borettslag; Hattelien borettslag, Borettslaget Hatten Terasse – og Hatteåsen borettslag.

Hatteåsen borettslag ble å nytt stiftet den 28.10.1987.

Hatteåsen borettslag har beliggenhet i Fyllingsdalen bydel – i Bergen kommune.
Borettslaget har adresse Bråtet 61 – 101, 5148 Fyllingsdalen.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 945893338.

2. Styret og valgkomiteens sammensetning.

a) Styrets sammensetning:
Styreleder: Sverre W. Strømmen
Nestleder: Thomas Horne Nordås
Styremedlem / Sekretær: Torbjørn Svendsen
Varamedlem: Patricia Skår Nilsen

b) Valgkomitens sammensetning:
Anne – Liv Ullebust
Tim Ådland

3. Styrets arbeid.

Styret har i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling avholdt 8 møter, hvor i alt 87 protokollerte saker vært behandlet.

Styrets varamedlem har deltatt på styrets møter i likhet med styrets medlemmer.

Styrets møter planlegges og gjennomføres med fulltallig deltagelse.

Saker om har vært behandlet:

*Radontiltak.

Styret har videreført arbeidet med radonmåling og radontiltak i den siste boligen av de boligene som har hatt de høyeste radonverdier. Tiltaket er gjennomført

i samarbeid med tømrer Harald Frode Mårstig. Tiltaket har ikke hatt positiv effekt. Styret planlegger ytterligere tiltak for å søke å oppnå positiv effekt.

Styret henstiler til beboerne om å foreta daglig lufting av boligen.

***Skader / Vedlikehold / Tilstand på boligene / Garasjene.**

Boligene i Hatteåsen borettslag – og spesielt enkelte av boligene ligger svært utsatt til med hensyn til å bli utsatt for sterk vind og storm. Til tross for mye sterk vind og stormer har vi ikke hatt større skader i 2025. Også i 2024 hadde vi langt mindre skader enn tidligere år.
Vi har hatt 3 mindre lekkasjeskader som tømrer Harald Frode Mårstig har utbedret.

Styret har gjennomført årlige og nødvendige vedlikeholdsbefaringer på alle boligene.

Kledningsbord / vannbord på husene er det generalforsamlingsvedtak på at andelseiere selv er ansvarlig – og selv sørger for blir skiftet ved behov. Borettslaget sørger for innkjøp av materialer, men andelseierne må selv sørge for at arbeidet blir utført - og faglig godt utført, herunder også kostnadene for utførelsen er andelseierne sitt ansvar.

Kledningsbord / vannbord som er tilsluttet beslag på husene er borettslagets ansvar – og skal ikke utbedres av andelseier, men borettslagets styre skal informeres.

Vedlikehold på boligene som andelseierne er ansvarlig for, har i flere tilfeller ikke vært utført i henhold til de frister som styret har satt for å ferdigstille dette. Dette er svært uheldig. Styret har hatt dialog med de aktuelle andelseiere om dette.

Boligene i Hatteåsen borettslag er i god vedlikeholdsmessig stand – og styret følger løpende og tett opp på alle aktuelle skader og saker.

Hva gjelder garasjeanlegget så er dette privateid -og den enkelte garasjeeier er selv bl.a. ansvarlig for vedlikehold, herunder takbelegg, maling - kledningsbord / vannbord – og teknisk utstyr til garasjeportene.
Med årsak i den tette beliggenheten til boligene i Hatteåsen borettslag har styret uformeldt påtatt seg «ansvar» for å informere garasjeeierne om aktuelle overnevnte saker som garasjeeierne bør ta hensyn til. Bl.a. kjøper borettslaget årlig inn utendørsmaling til garasjene.Garasjeanlegget er også fullverdig forsikret gjennom borettslagets bygningskaskoforsikring hos If forsikring.Forsikringen omfatter garasjebygningen.

Forsikring på kjøretøy og / eller gjenstander som oppbevares i garasjene må den enkelte andelseier (garasjeeier) selv sørge for i sin private innboforsikring.
Således er det viktig at garasjeeierne sikrer seg i forhold til oppbevaring av brannfarlig veske etc. - og / eller godkjent utstyr for ladestrøm til kjøretøy.

Styret har også hatt møter / befaring med Sameiet Hatten – og som har beliggenhet på oppsiden bak garasjene. Dette hva gjelder trær / busker som vokser mot og inn til garasjene våre,samt store mengder vann / nedbør som driver ut gjennom murvegg bak garasjene - og som er Sameiet Hatten sitt ansvar, og som vil kunne skade våre garasjer, hvilket sameiet Hatten har påtatt seg ansvaret for.
Styret har også i avtale med Sameiet Hatten felt trær på sameiets eiendom for å søke å forhindre for mye nedfall fra trærene deres – og ned på kjøretøyene til andelseiere i Hatteåsen - og som står parkert utendørs øverst i Hatteåsen borettslag.
Sameiet Hatten har nylig valgt ny styreleder – og styret i Hatteåsen borettslag har et godt – og gjensidig samarbeid med den nye styrelederen.

Styret har også i 2025 i («Grevens tid») felt to store trær – og som ville kunne ha skadet boliger så vel i Hatteåsen borettslag – som i Hatten Sameie ved storm – og gjort store skader.

Det er fremdeles store trær i Hatteåsen borettslag som styret må overvåke - og vurdere å felle ned - før de felles ned av uvær / storm – og i verste fall gjør skade på boliger – mennesker – og / eller kjøretøy.

Borettslaget har i 2025 hatt flere nødvendige utskiftinger av altan / terassedører – og vinduer.Dette med årsak i råteskader – og styret er kjent med at dette vil det videre være behov for på nyåret 2026 - og til sommeren / høsten 2026.
Styret skal ha møte og nær dialog med tømrer Harald Frode Mårstig om dette.

*Borettslagets vedtekter.
Styret i Hatteåsen borettslag avholdt beboermøte – med godt fremmøte den 19.11.2021.
Saken som var til behandling var drøfting av borettslagets vedtekter, herunder andelseierne sitt ansvar av vedlikehold etc. av boligene, og borettslagets ansvar.
Saken ble grundig og serøst drøftet – og det ble vedtatt å fremme saken for ordinær generalforsamling den 27.04.2022.
Saken ble vedtatt på foran nevnte ordinære generalforsamling.
Saken og vedtak i saken er også utlagt på borettslagets hjemmeside:
hatteasen.borettslag.net

*** Tilsyn fra Bergen Brannvesen.**
Bergen Brannvesen har jevnlig tilsyn på flere av boligene i Hatteåsen borettslag.
For øvrig viser styret til to informasjonsnotat fra styret vedr. brannforebyggende tiltak.Dette er svært viktig å ha fokus på.

***Brudd på vannledningsrør.**
18 av boligene i Hatteåsen borettslag har fått vanntilførsel fra en privateid vannledning,eid av noen av eneboligeiere i Rekdalsveien – Borettslaget Hatten Terasse – og Hatteåsen borettslag. De øvrige 8 boligene i Hatteåsen borettslag – fra Bråtet 87 til Bråtet 101 - har fått vanntilførsel fra Bergen kommune (Bergen Vann AS).
Vi har hatt et stort vannledningsbrudd på den private vannledningen, ca. 6000 liter vann i døgnet – og med en utbedringskostnad på nær en million kroner.Borettslagets bygningskaskoforsikring i If forsikring dekket kostnadene.Styret søkte Bergen kommune (Bergen Vann AS) om å bli frakoblet den private vannledningen og påkoblet den kommunale vannledningen – og fikk dette godkjent av Bergen kommune. Saken var krevende og langvarig, men fikk en svært god slutt for Hatteåsen borettslag,både kostnadsmessig idet Borettslaget Hatten Terasse betalte egenandelen – kr. 15,000,- til If forsikring – og ikke minst at alle boligene i Hatteåsen borettslag for

fremtiden får vanntilførsel fra Bergen kommune – og fra i kommunale vannrør.Det vil også skåne Hatteåsen borettslag for fremtidige vannlekkasjer og ansvar - og kostnader på den private vannledningen. Styret ønsker ikke å ha privat vannledning sammen med eneboligeiere i Rekdalsveien og Borettslaget Hatten Terasse.

*Montering av utvendige varmepumper.
Flere beboere har søkt styret og fått godkjennelse på å kunne montere utvendige varmepumper på husene. Dette under forutsetning at det ikke er til sjenanse for naboer.

*Avtale med Tyssøy Maskin AS.
Borettslaget har i perioden hatt avtale med Tyssøy Maskin AS vedr. brøyting, strøing og salting av borettslagets interne kjøreveier. Avtalen har fungert tilfredstillende.

*Trafikk og parkering.
Misbruk av borettslagets gjesteparkeringsplasser har vært vesentlig forbedret.
Kjøring av motorkjøretøyer på borettslagets indre område er kun tillatt for av og pålessing,men styret minner om å vise særlig hensyn til gående,både barn og voksne.

***Lading av el-biler / ladbar hybrid.**
Styret har vedtatt regler for lading av el-biler / ladbar hybrid i borettslagets garasjer – og / eller på utendørs parkeringsplasser.
De beboere som har garasje og har el-bil / ladbar hybrid – og som ønsker å lade kjøretøy i garasjen eller på utendørs parkeringsplass, vil bli økonomisk belastet kvartalsvis – og blir beregnet med snittprisen av forbruk + nettleie per kwt kr. 100,- per måned som skal dekke kostnader for fakturaadministrasjon, avsetning til vedlikehold og nedbetaling av infrastruktur.

Ordinære stikkontakter er ikke dimensjonert for langvarig lading, og det er risiko for at disse blir varme og kan ta fyr eller medføre at sikringer ryker. Derfor kreves det at de som ønsker å lade el-bil / ladbar hybrid i garasjene sine bekoster installering av ladertype Zaptec Pro.
Bergen Offshore Service (BOS Elektro AS) har oppgradert garasjeanleggets sikringsskap – og installert overspenningsvern.Dette av sikkerhetsmessige årsaker – og for å tilrettelegge for el-bil-lading.

***Utlevering av husmaling og mosefjerner til shingeltak.**

Beboere har ved behov fått utlevert husmaling for maling og flikking.
Noen av husene er spesielt utsatt for sur nedbør som danner mose / grønske på shingeltak.
Utlevering av husmaling og mosefjerner vil bli videreført i 2026.

***Kartlegging, uskifting – og vedlikehold i 2026.**
Styret vil kartlegge nødvendig behov for utskifting av vinduer / altan og balkongdører i 2026,avløp og nedløpsrenner,takbelegget på boligene, annet nødvendig vedlikehold på boligene,samt nymaling av alle husene, og evnt.skifte malingstype og / eller farge.

4.Forretningsførsel og revisjon.

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt blitt utført av BOB Boligbyggelag, Nygårdsgaten 13 - 15, 5015 Bergen.
BOB`s rådgiver for borettslaget har i perioden vært Erlend Sæle.
Samarbeidet med BOB Boligbyggelag ad. forvaltningen av borettslaget har vært godt.

Borettslagets revisor har i perioden vært KPMG AS v/ statsautorisert revisor Tom Rasmussen, Kanalveien 11,5068 Bergen. Borettslagets revisor er identisk med BOB Boligbyggelag sin revisor.

5.Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Hatteåsen borettslag består av 26 boliger, fordelt på 21 rekkehus og 5 hybelleiligheter.
Hybelleilighetene ble fra utbygger BOB Boligbyggelag etablert som generasjonsboliger i forhold til hovedboligene, men har senere blitt «frigjort» for salg på det åpne markedet.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko, heunder naturskadeforsikring i forsikringsselskapet If skadeforsikring.
Forsikringen omfatter bl.a.bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygge-volum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som benyttes i boligen.

Bygningskaskoforsikringen gjelder også borettslagets garasjeanlegg, samt borettslagets redskapsbod ved lekeområdet.

Forsikringen gjelder også kollektiv ulykkesforsikring i forbindelse med dugnadsarbeid som beboere har avtalt og utfører i borettslaget, samt styreansvarsforsikring.

Forsikringen gjelder ikke innbo og løsøre.

Dersom borettslagets forsikring skal benyttes må beboerne straks ta kontakt med styreleder i borettslaget sik at forsikringsselskapet kan bli varslet – og skademelding til forsikringsselskapet blir sendt.

6.Boligomsetning, juridiske andelseiere – og fremleie.

Det har i 2025 blitt omsatt en bolig i borettslaget.
Boligene i Hatteåsen borettslag er ikke underlagt offentlig takstplikt – og omsettes derfor til markedspris.Det finnes ingen generelle takster for boligene, hverken hos borettslagets styre – eller hos BOB Boligbyggelag. Dersom andelseier ønsker takst på boligene, må privat takstmann kontaktes og bekostes av den enkelte andelseier.
Borettslaget har ingen juridiske andelseiere.
Ingen boliger har vært fremleiet i 2025.

7.Økonomi.

Borettslagets gjeld i Den Norske Stats Husbank ble nedbetalt i 2012.
Borettslagets lån i DNB Nor Boligkreditt ble nedbetalt i 2014.
Hatteåsen borettslag er gjeldfri.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av boligene, og at virkelig verdi av boligene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i årsregnskapet.

Styret behandlet og godkjente årsregnskapet i styremøte den 03.03.2026.
Årsregnskapet er pr. 31.12.2025 gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr.228.224,- mot budsjettert overskudd på kr. 128.665,- en positiv differanse på kr.99.559,-.
Avviket sett i forhold til budsjett,skyldes i hovedtrekk lavere kostnader på vedlikehold enn budsjettert, samt litt høyere finansinntekter enn budsjettert.
Borettslaget har mottatt kr. 2.579,05 i statlig strømstøtte i 2025.
Styrets leder har signert fullstendighetserklæring til revisor, KPMG AS. Dette for å sikre og bekrefte at alle relevante opplysninger som styret kjenner til, er tatt med i årsregnskapet og årsinformasjonen for 2025.

Borettslaget har pr. 31.desember 2025 disponible midler på kr.892.928,-.
Borettslagets egenkapital er positiv med kr.5.436,855,-.
Borettslagets økonomi er god !

Borettslagets revisor – KPMG AS – har avgitt revisjonsberetning for 2025.
KPMG AS skriver i sin revisjonsberetning at borettslagets årsregnskap for 2025 er avgitt i samsvar med lov og forskrifter – og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember

2025, og at dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen er i samsvar med regnskapslovens regler – og god regnskapsskikk i Norge.

8.Budsjett 2026 – Regulering av felleskostnader.

Styret behandlet og vedtok borettslagets budsjett for 2026 i styremøte den 10.11.2025.

Styret besluttet å øke felleskostnadene (husleien / grunnleien) med 10 %, med virkning fra 01.01.2026.
Kabel TV-avgiften ble øket med kr. 76, - pr. måned – fra kr. 327 – til kr. 403,- pr.måned.
Dette med årsak i prisøkning fra Telenor.
Styret har avtalt møte med Telenor for å drøfte evnt. endringer i avtalen – prisen.

9. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt særlige økonomiske forhold etter regnskapsperiodens utløp.

10.Forhold som kan være til hinder for fortsatt drift.

Det finnes ingen forhold som kan være til hinder for fortsatt drift.

11.Dugnadsarbeid.

Borettslaget gjennomførte dugnad den 12.05.2025 – og høstdugnad den 16.09.2025. Mange beboere –

både voksne og barn møtte opp og gjorde en flott innsats.Styret serverte hærlige boller og drikke.
I ettertid av dugnaden er det flere beboere som har utført mye godt dugnadsarbeid – og noen har også utført dugnadsarbeid uten dugnadsgodtgjørelse.
Styret takker beboerne for god dugnadsånd.

12.Arbeidsmiljø.

Styret har normale forutsetninger for godt arbeidsmiljø, og det finnes ikke behov for ytterligere arbeidsmiljøtiltak.
Borettslaget har ingen ansatte.

13. Likestilling.

Styret har bestått av en kvinne og 3 menn, inkludert varamedlemmet.

14. Avfallshåndtering – Forurensing av det ytre miljø.

Avfallshåndteringen er forsvarlig – og blir i henhold til avtale håndtert av konsernet Bergensområdets interkommunale renovasjonsselskap (BIR Privat AS).
Borettslaget driver kildesortering av papir, plast – og annet husholdningsavfall.

Borettslaget ble i november 2015 varslet fra BIR Privat AS – et underselskap av BIR-konsernet, om nye fleksible renovasjonsgebyrer fra 01.01.2016. Hver enkel hustand har også mottatt informasjonsbrev om saken fra BIR Privat AS.
Den enkelte husstand er selv ansvarlig for å sette seg inn i gebyrsatsene til BIR Privat AS.

Styret vil årlig få oversikt fra BIR Privat AS om antall tømminger av søppelspann hos de enkelte 26 boligene i Hatteåsen borettslag.

Beboere som har høyere antall tømminger med boss i forhold til de 12 ordinære tømmingene pr. år, evnt. en tømming pr. måned som borettslaget betaler renovasjonsavgift for, vil bli tilleggsfakturert fra borettslaget ved årets utgang

Styret oppfordrer beboerne til god kildesortering.
BIR-plastsekker skal inneholde plast og fåes utlevert i de fleste dagligvarebutikker – og beboerne kan sette disse ut sammen med det blå spannet.

BIR Privat AS sine hentedager for avfall har vært:
Grønt spann for restavfall: Her onsdag - hver uke.
Blått spann for papir og papp: En gang i måned – Hver 4. tirsdag.
Det er svært viktig at beboerne følger disse tidspunktene (dagene). I motsatt fall – og som vi ofte opplever så ligger boss å flyter rundt, forårsaket av fugler som hakker løs på bossekker og / eller overfylte bosspann – forårsaket av at beboere setter det ut flere dager før hentedag fra BIR – og som igjen medfører besøk av fugler,mus og rotter.
Slik hverken kan - eller vil vi ha det !

15. HMS – (Helse – Miljø og Sikkerhet).

Borettslaget er lovpålagt Helse – Miljø – og Sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse, miljø – og sikkerhetsarbeid i virksomheten (borettslaget)».
Styret oppfyller kravene i internkontrollforskriften.
Styret ber beboerne holde det rent og ryddig rundt boligen, herunder avfallshåndteringen.

16. Hjemme / Nettside for borettslaget.

Styret har etablert en hjemme / Nettside hvor alle aktuelle / relevante saker – bestemmelser – og informasjon vil kunne finnes tilgjengelig for beboerne og allmenheten for øvrig.
Beboere kan også sende meldinger om ulike saker / spørsmål til styret på nettsiden:
Nettadressen er: hatteasen.borettslag.net
Andeleseiere som evnt. skal selge boligen sin må informere boligmekler som skal selge boligen for dem, at potensielle kjøpere må logge seg inn på borettslagets nettside for å tilegne seg informasjon om borettslaget som de evnt. planlegger å kjøpe seg bolig i.

17. Bomiljø.

Det er anskaffet to nye lekeapparater på lekeområde – og som begge er montert på dugnad.

Bomiljøet og naboforholdene i Hatteåsen borettslag er svært godt.

18. Styrets sluttord.

Styret takker alle beboerne for et nært og godt samarbeid i året som ligger bak oss.

Fyllingsdalen, ***Bråtet den 26.03.2026.***

Styret i Hatteåsen borettslag:

Sverre Strømmen	***Thomas Horne Nordås***	***Torbjørn Svendsen***
Styreleder	***Nestleder***	***Styremedlem/Sekretær***

Patricia Skår Nilsen
Varamedlem

Hatteåsen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Hatteåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 302 216	1 197 444	1 301 800	1 441 000
Andre inntekter	3	93 091	89 382	96 000	96 000
Sum inntekter		**1 395 307**	**1 286 826**	**1 397 800**	**1 537 000**
Driftskostnader					
Dugnad	4	22 950	16 300	20 000	20 000
Styrehonorar	4, 5	70 000	50 000	50 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4	12 161	8 199	7 000	8 500
Avskrivninger	6	12 368	10 922	6 000	17 000
Felles strøm og varme		78 372	72 790	75 000	65 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		414 035	384 620	417 000	458 500
Andre driftskostnader	7	229 776	207 440	300 000	426 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 999	6 745	0	0
Vedlikehold	9	135 630	215 080	200 000	200 000
Forretningsførsel		69 404	68 086	66 000	72 000
Revisjonshonorar		9 125	8 750	9 125	9 500
Kontingent		7 800	7 800	8 000	9 000
Forsikring		126 787	115 264	130 000	142 000
Sikringsfond		1 304	1 200	1 000	1 000
Sum driftskostnader		**1 200 711**	**1 173 195**	**1 289 125**	**1 488 500**
Driftsresultat		**194 597**	**113 630**	**108 675**	**48 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		33 567	30 463	19 990	35 000
Andre renteinntekter		85	31	0	0
Sum finansinntekter		**33 652**	**30 494**	**19 990**	**35 000**
Andre rentekostnader		25	0	0	0
Sum finanskostnader		**25**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**33 628**	**30 494**	**19 990**	**35 000**
Resultat		**228 224**	**144 125**	**128 665**	**83 500**
Til/fra annen EK		228 224	144 125	0	0
Sum disponeringer		228 224	144 125	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hatteåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	6 599 612	6 599 612
Tomt	10	172 788	172 788
Andre driftsmidler	6	61 427	10 045
Sum varige driftsmidler		**6 833 827**	**6 782 445**
Sum anleggsmidler		**6 833 827**	**6 782 445**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		214 455	178 737
Andre fordringer		61 700	31 637
Sum fordringer		**276 155**	**210 373**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 009 036	854 985
Skattetrekk		6 638	3 466
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 015 674**	**858 451**
Sum omløpsmidler		**1 291 829**	**1 068 824**
SUM EIENDELER		**8 125 656**	**7 851 269**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hatteåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		**2 600**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 434 255	5 206 031
Sum opptjent egenkapital		**5 434 255**	**5 206 031**
SUM EGENKAPITAL		**5 436 855**	**5 208 631**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		2 289 900	2 289 900
Sum langsiktig gjeld		**2 289 900**	**2 289 900**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		23 296	18 372
Leverandørgjeld		291 279	261 722
Skyldige off. myndigheter		17 389	11 665
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		60 000	50 000
Annen kortsiktig gjeld		6 937	10 979
Sum kortsiktig gjeld		**398 901**	**352 738**
SUM GJELD		**2 688 801**	**2 642 638**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 125 656**	**7 851 269**

Bergen,
Styret for Hatteåsen Borettslag

Sverre Strømmen	Torbjørn Svendsen	Thomas H. Nordås
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	1 150 992	1 046 220	1 150 600	1 266 000
3804	Utleie garasjeplasser	13 200	13 200	13 000	13 000
3812	Utleie parkeringsplasser	4 800	4 800	5 000	5 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	31 200	31 200	31 200	31 000
3816	TV/Internett	102 024	102 024	102 000	126 000
Sum felleskostnader		**1 302 216**	**1 197 444**	**1 301 800**	**1 441 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	70 972	78 195	90 000	90 000
3885	Andre inntekter	22 119	11 187	6 000	6 000
Sum andre inntekter		**93 091**	**89 382**	**96 000**	**96 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	60 000	50 000	50 000	60 000
5331	Avsetning styrehonorar	10 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**70 000**	**50 000**	**50 000**	**60 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Stillas	Lekeapparater	Lekeapparater	El-bil infrastruktur 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	15 000	70 619	29 365	30 136
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 000	70 619	29 365	30 136
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	6 027
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 000	70 619	29 365	26 118
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	4 017
Anskaffelsesår	2008	2012	2019	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

	Lekeapparater 2025
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	63 750
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	63 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 340
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 340
Bokført verdi pr.31.12	57 409
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	6 073	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	630	6 134	0	0
5903	Gaver til beboere	5 065	0	0	0
6300	Møtekostnader	15 985	6 700	0	0
6326	Snømåking og salting	39 875	44 744	0	0
6335	Containerleie/ -tømming	16 234	16 282	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	839	0	0
6375	TV/Internett	121 836	99 788	102 000	126 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	198 000	300 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	1 348	4 446	0	0
6845	Kopiering	4 672	0	0	0
6900	Telefonutgifter	3 633	3 289	0	0
6940	Porto	0	23	0	0
7000	Drivstoff	229	0	0	0
7740	Øreavrunding	1	0	0	0
7779	Andre gebyr	2 295	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 900	13 320	0	0
Sum driftskostnader		**229 776**	**207 440**	**300 000**	**426 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	200	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 753	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	2 999	835	0	0
6553	Abonnement og lisenser	6 048	5 910	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**10 999**	**6 745**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	152 220	200 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	7 425	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	7 242	10 061	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	2 644	3 080	0	0
6614	Vedlikehold maling	5 885	26 318	0	0
6616	Vedlikehold tak	488	976	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	119 371	15 000	0	0
Sum vedlikehold		**135 630**	**215 080**	**200 000**	**200 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	6 599 612	172 787
Anskaffelseskost pr.31.12	6 599 612	172 787
Bokført verdi pr.31.12	6 599 612	172 787
Anskaffelsesår	1979	1979

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**716 085**	**561 039**
Periodens resultat	228 224	144 125
Årets avskrivninger	12 368	10 922
Årets investeringer	-63 750	0
Endring i disponible midler	**176 842**	**155 046**
Disponible midler 31.12.	**892 928**	**716 085**

Dokumentet er elektronisk signert

12-288 - Årsreg...

Name	Date
Strømmen, Sverre Waldemar	**2026-03-04**

Identification

bankID Strømmen, Sverre Waldemar

Name	Date
Svendsen, Torbjørn	**2026-03-04**

Identification

bankID Svendsen, Torbjørn

Name	Date
Nordås, Thomas Horne	**2026-03-04**

Identification

bankID Nordås, Thomas Horne

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 generalforsamlingen i Hatteåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hatteåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 3MZE0-FR2IL-1AMUW-QOUOD-B2P47-XRTC7

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: 3MZE0-FR2IL-1AMUW-QOUOD-B2P47-XRTC7

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-06 09:45:48 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3MZE0-FR2IL-1AMUW-QOUOD-B2P47-XRTC7

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

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

HATTEÅSEN BORETTSLAG

Tid: Fredag 10.04.2026

Sted: Stiftelsen Borghilds Minne, Lillehatten 19, 5148 Fyllingsdalen

Sverre Strømmen åpnet møtet og ønsket alle velkommen.

Det var 14 stemmeberettigede til stede.

Sak nr. 1: Godkjenning av generalforsamlingens innkalling.

- Generalforsamlingens innkalling ble enstemmig vedtatt.

Sak nr. 2: Godkjenning av generalforsamlingens dagsorden.

- Generalforsamlingens dagsorden ble enstemmig vedtatt.

Sak nr. 3: Konstituering, valg av møteleder, referent og protokollunderskrivere.

- Sverre Strømmen ble enstemmig valgt som møteleder.
- Torbjørn Svendsen ble enstemmig valgt til referent.
- Anne Liv Ullebust og Jan Frønsdal ble enstemmig valgt som protokollunderskrivere.

Sak nr. 4: Styrets årsinformasjon for 2025.

- Møteleder foreslo at styrets årsinformasjon for 2025 ble gjennomgått punktvis med spørsmål og kommentarer, dette ble enstemmig vedtatt.
- Styrets årsinformasjon ble enstemmig tatt til orientering.

Sak nr. 5: Årsregnskap for 2025

- Styreleder informerte om revisors beretning, og fullstendighetserklæring fra styret. Dette bekrefter at det ikke finnes noen uregelmessigheter ved årsregnskapet 2025.
- Videre informerte styreleder om styrets budsjettarbeid, økonomistyring og gjennomgang m/kommentarer av årsregnskapet for 2025.
- Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig vedtatt.

Sak nr. 6: Godtgjørelse til styret.

- Styreleder refererte til valgkomiteens innstilling, datert 10.april 2026, til godtgjørelse til styret – kr. 70.000 totalt. Dette er en økning med kr 10.000 sammenlignet med i fjor.
- Styrets godtgjørelse ble enstemmig vedtatt til kr. 70.000 totalt.

Sak nr 7: Valg

- Valg av styremedlem (2 år), varamedlem (1 år) og valgkomite (1år).
- Styreleder refererte valgkomiteens innstilling, datert 10.april 2026:
    - Thomas Nordås ble enstemmig valgt til ny styreleder for 2 år.
    - Patricia Nilsen ble enstemmig valgt til nytt styremedlem for 2 år.
    - Anette Steine ble enstemmig valgt til nytt varamedlem for 1 år.
    - Tim Ådland enstemmig gjenvalgt til valgkomite for 1 år.
    - Eva Solberg ble enstemmig valgt til nytt medlem av valgkomiteen for 1 år.

Styret takket Sverre Strømmen etter sin fratredelse fra styret. Blomst og gave ble gitt som takk for lang og god innsats som styreleder.

Sverre Strømmen takket for en god og saklig debatt, og generalforsamling ble hevet kl 19:00.

Sverre Strømmen
Møteleder

Torbjørn Svendsen
Referent

Jan Frønsdal
Protokollunderskriver

Anne Liv Ullebust
Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 21/1479/0/0
Utlistet 11. mai 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258914562	Grunneiendom	0	Ja	12 268,5 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
3190000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 923 OG 567, BØNES VEST, BREKKEDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.04.1976		91,8 %
5390000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.03.1982		7,2 %
5395600	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B31	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.09.1983	190001052	0,9 %
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1967		< 0,1 % (9,0 m²)
5395601	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B31, REGULERINGSENDRING HUS E1 OG E2	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.08.1987	190710644	< 0,1 % (9,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5395601	110 - Boliger	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5390004	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1017, BØNES, PLANOMRÅDE 7	200801294	13.10.2009
3190001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 567 OG 923, ØVRE BØNES VEST		30.06.1981

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	29,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	17,5 %

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
5390010	31	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 1226, 1425, BØNES, PLANOMRÅDE 7, FRIAREAL	3	190840111
5390009	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, REGULERING AV FORTAU	3	190410676
5395000	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B28	3	-
5395200	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B33	3	-
15395000	33	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 923, 343 OG 273, REKDALSVEGEN ØVRE DEL	3	199614382

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.

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/1479
Dato: 11.05.2026 Adresse: Bråtet 77A m.fl.

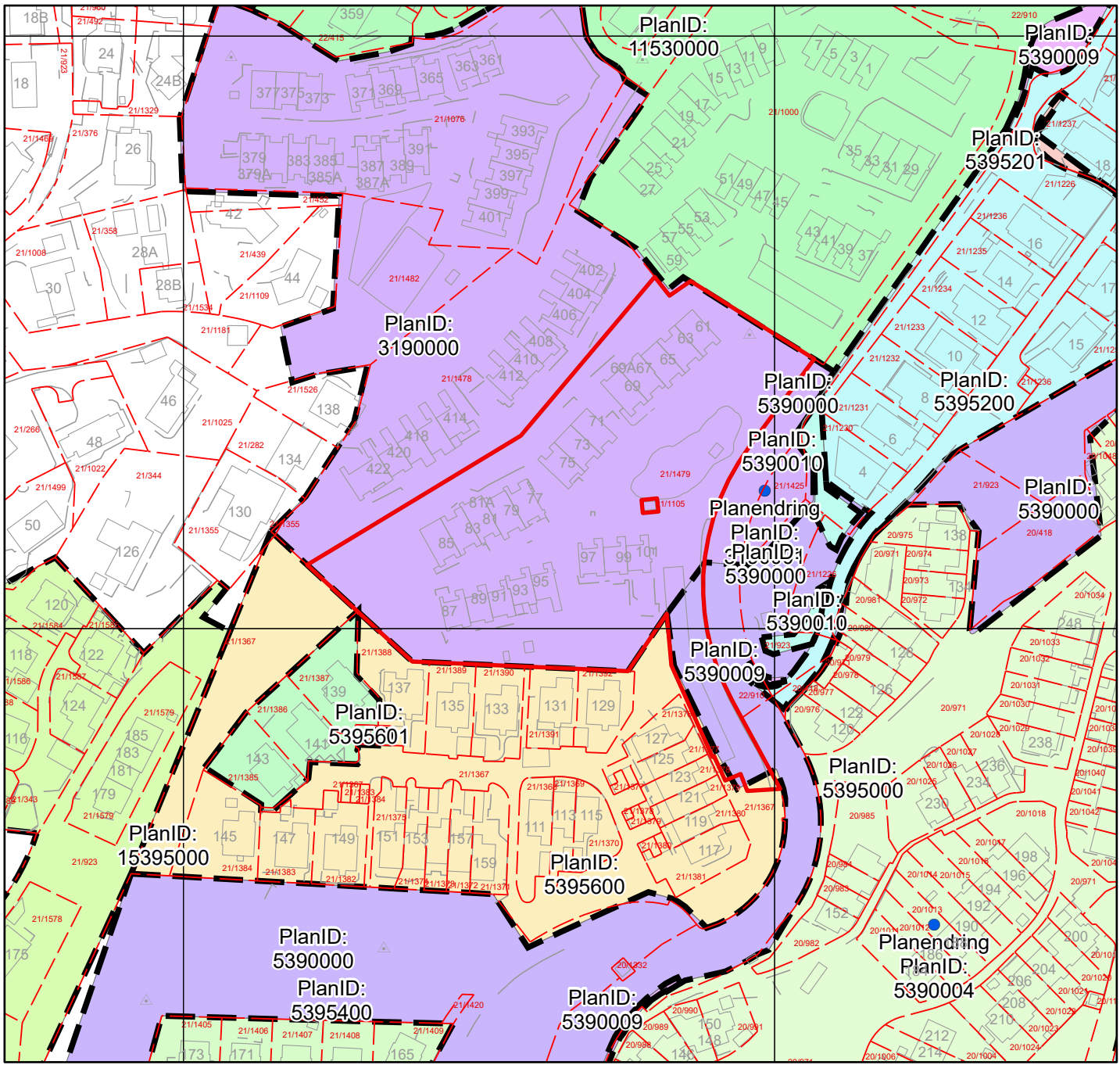
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5395601, 5395600, 3190000, 5390000, 11530000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

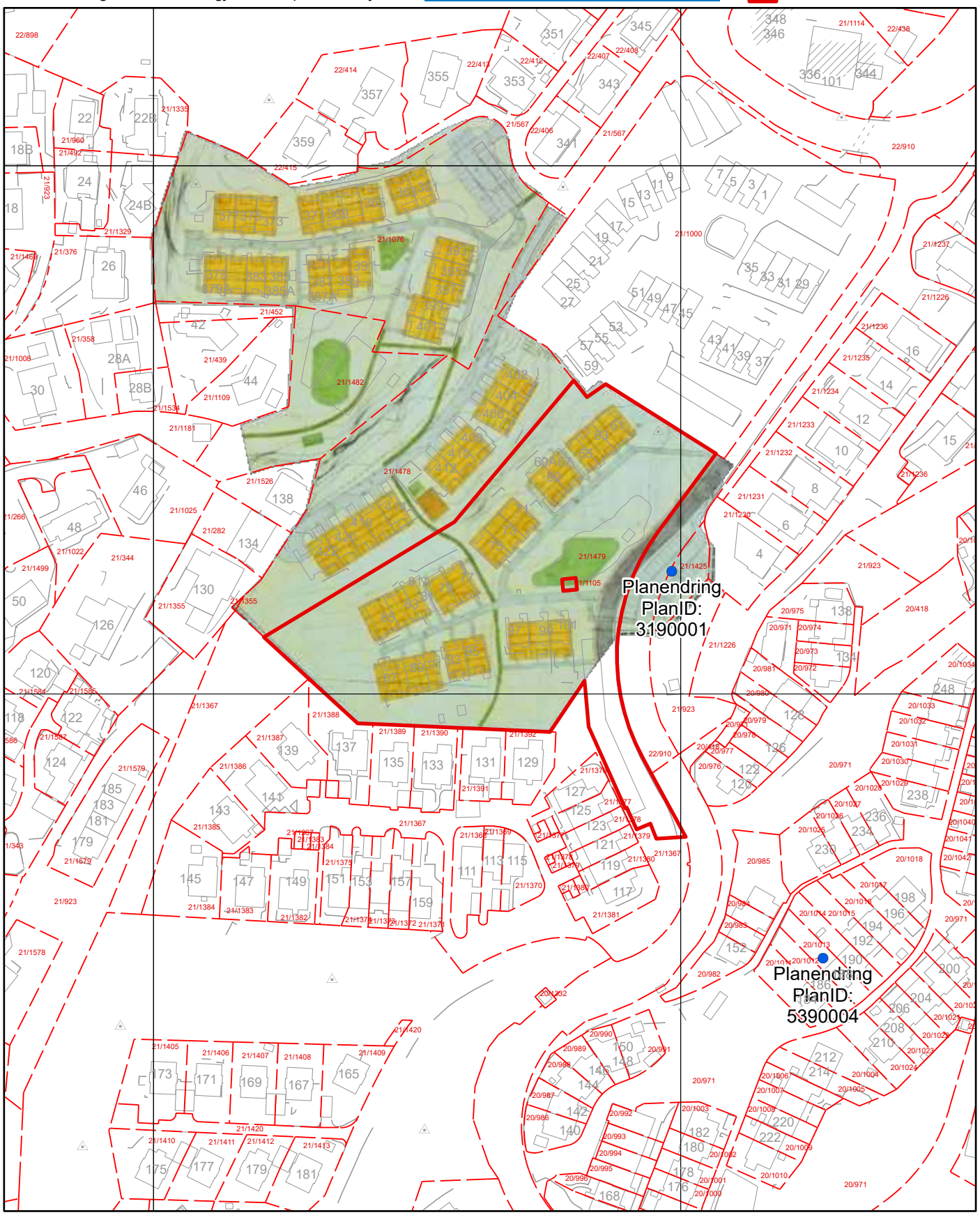
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/1479
Dato: 11.05.2026 Adresse: Bråtet 77A m.fl.

N

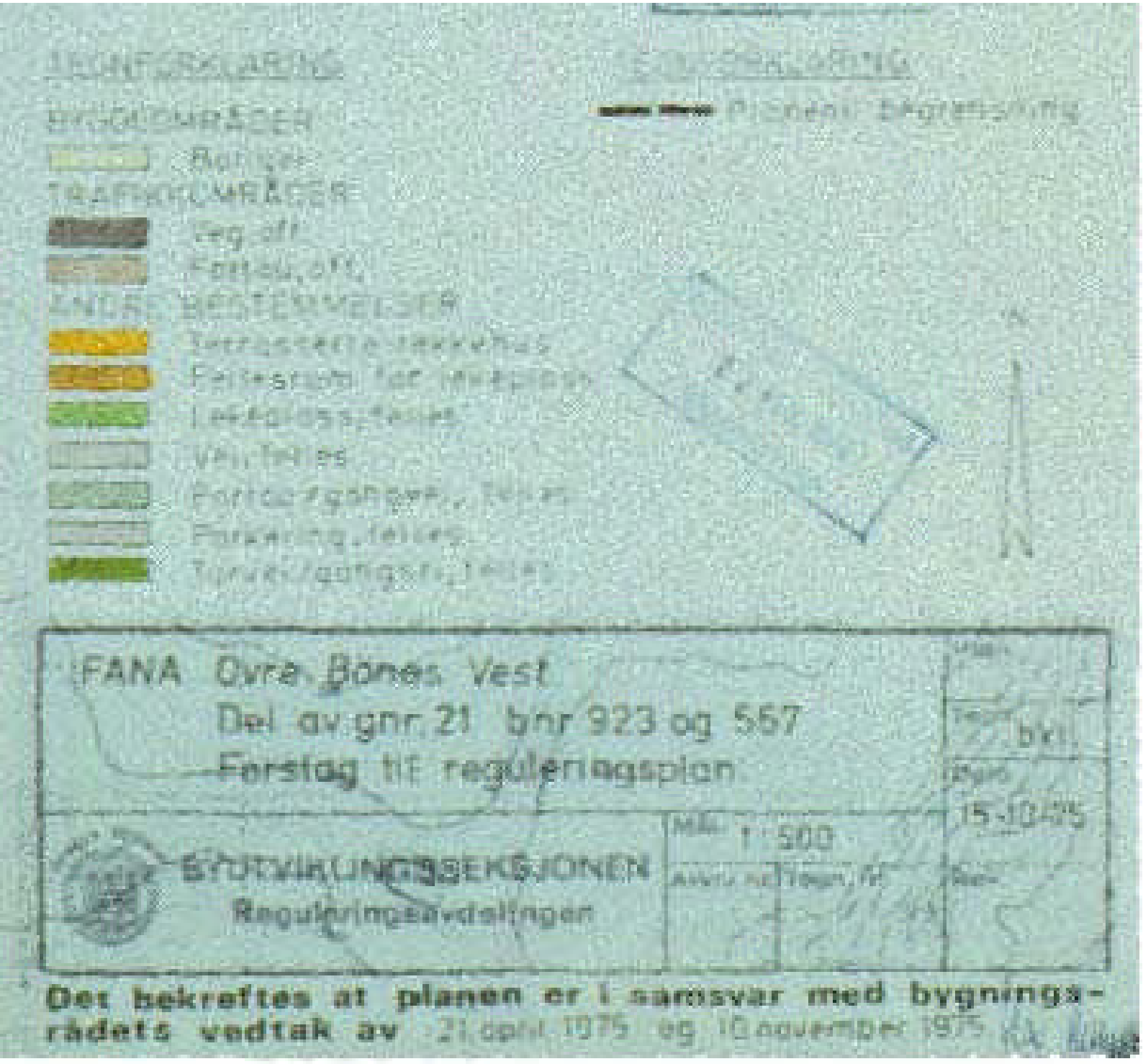
PlanID(er): 5395601, 5395600, 3190000, 5390000, 11530000

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

Eiendomsflate



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



FANA Øvre Bønes Vest
Del av gnr 21 bnr 923 og 557
Forslag til reguleringsplan

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

M/L 1 : 500

15-10-75

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 21 april 1975 og 10 november 1975

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

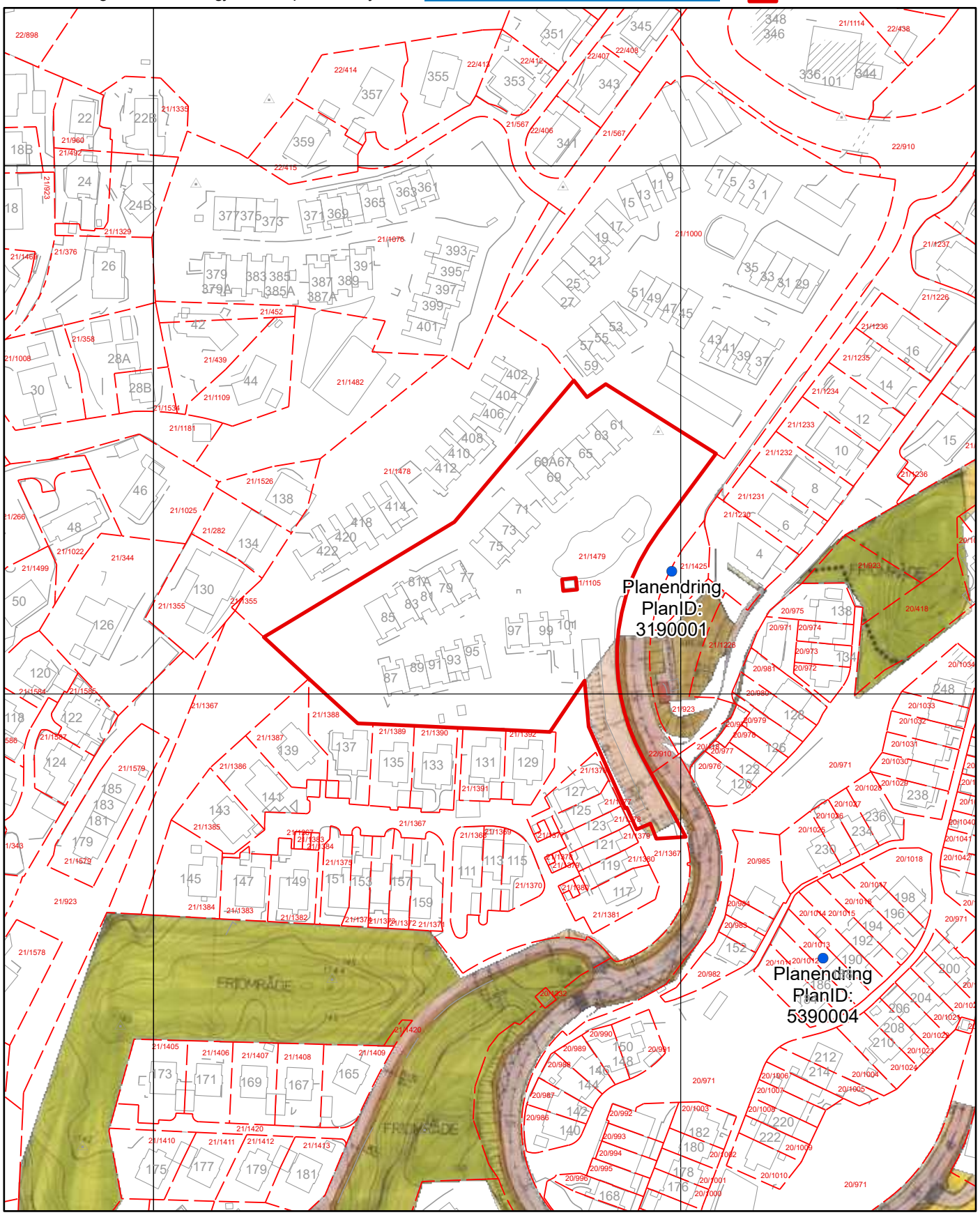
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 21/1479
Dato: 11.05.2026 Adresse: Bråtet 77A m.fl.

N

PlanID(er): 5395601, 5395600, 3190000, 5390000, 11530000

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

Eiendomsflate



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

FANA. BØNES. PLANOMRÅDE 7.

TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDE
- ENEBOLIGER
- SMÅHUS
- TERASSEHUS
- LAVBLOKKER
- OFF. BYGG

FAREOMRÅDE
- RAS

TRAFIKKOMRÅDE
- KJØREVEI OFF.
- GANGVEI OFF.

FRIOMRÅDER
- PARK, LEK, IDRETT.
- GANGSTI
- P. PARKERING OFF.

ANDRE BESTEMMELSER
- KJØREVEI, FELLES
- GANGVEI, FELLES
- BALLPLASS, IDRETTSPLASS
- P. PARKERING
- FELLESAREAL

STREKSYMBOLER:
- PLANENS BEGRENSNING
- BYGGEGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL,
- SENTERLINJE PLANLAGT VEI



0 10 20 30 40 50 m.

FLATEPLAN

R. 3.539.00.00

FANA BØNES PLANOMRÅDE 7.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN.

Planl AMH.
Tegn T.G.G.
Dato 21-11-79

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1:1000
Plan nr R 3.539.00.00
Tegn nr 01
Kartbl L 39 L 40
Rev 10.10.80 9. 6.81

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-rådets vedtak av 28.11.1980. og 30.6.1981.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

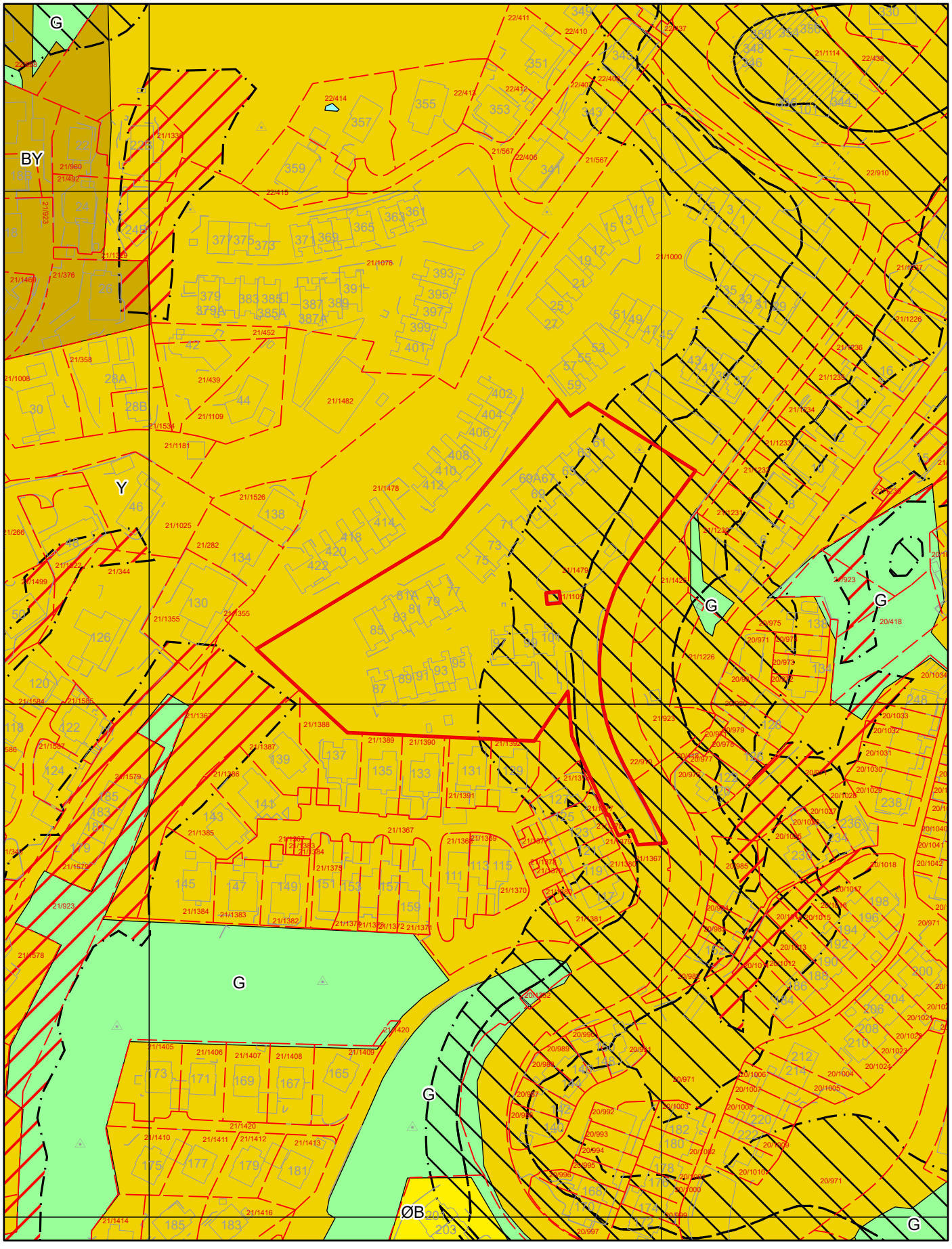
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 11.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 21/1479
Adresse: Bråtet 77A m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

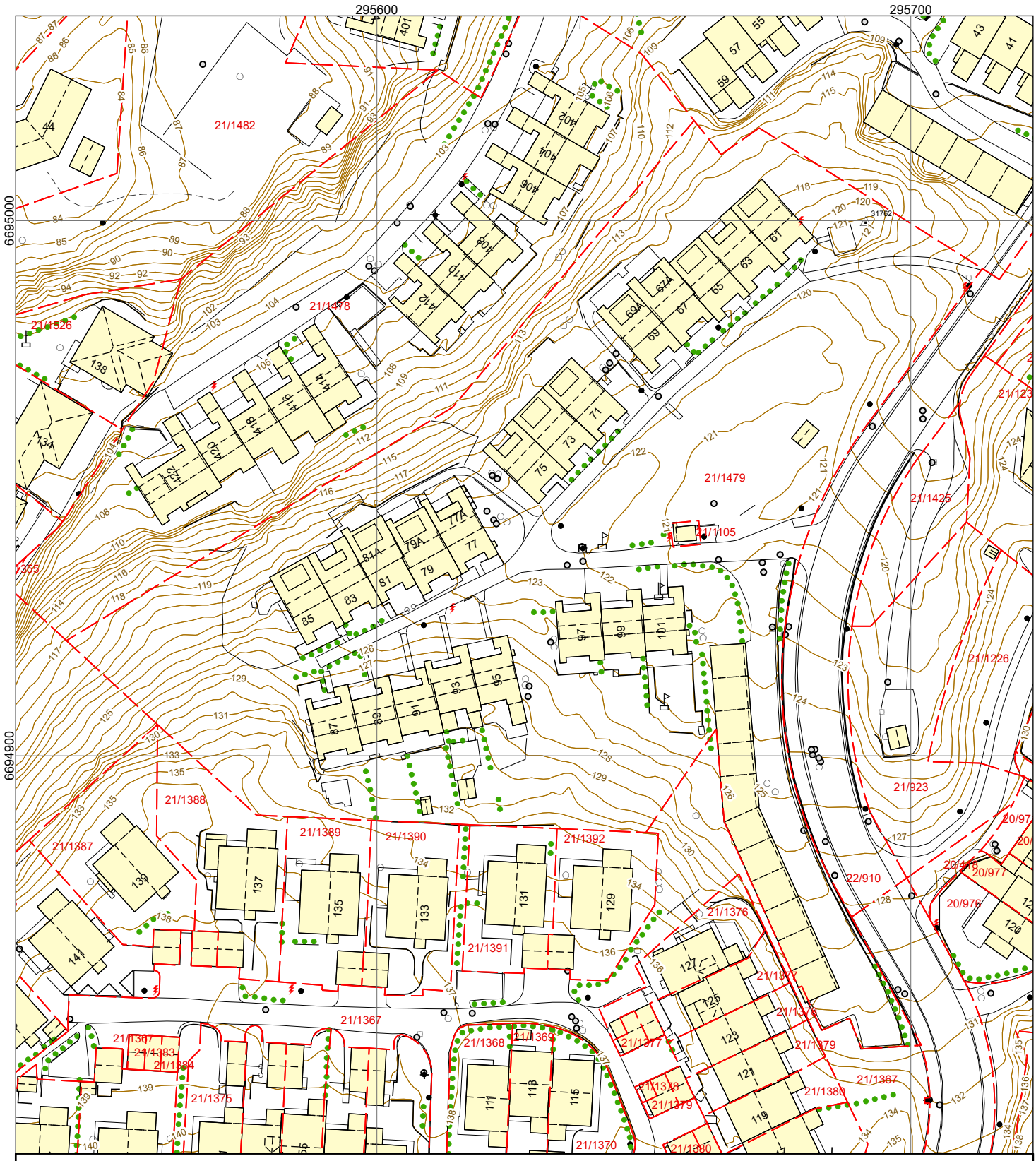
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1479/0/0
Adresse: Bråtet 77A m.fl.

N



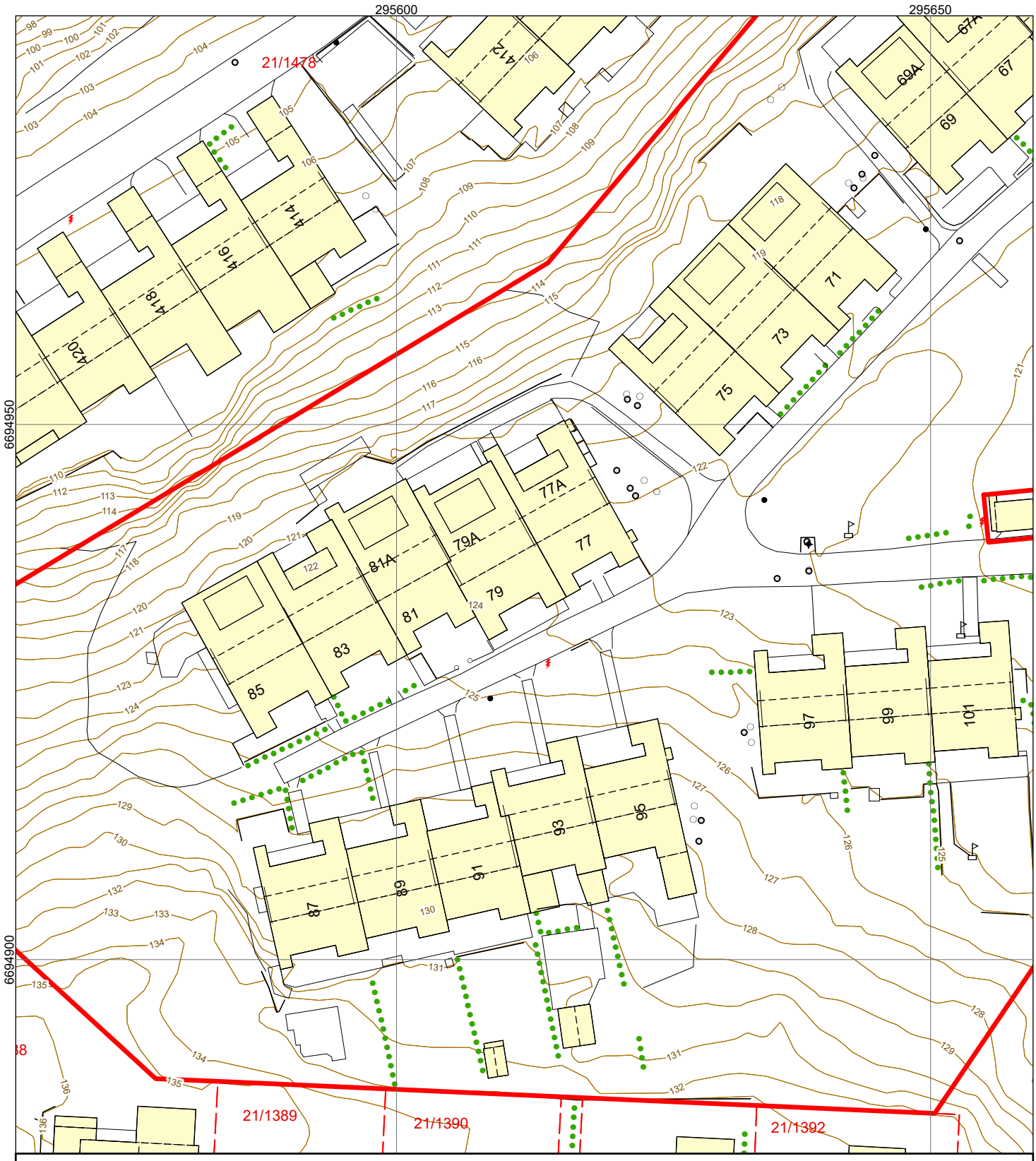
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1479/0/0
Adresse: Bråtet 77A m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

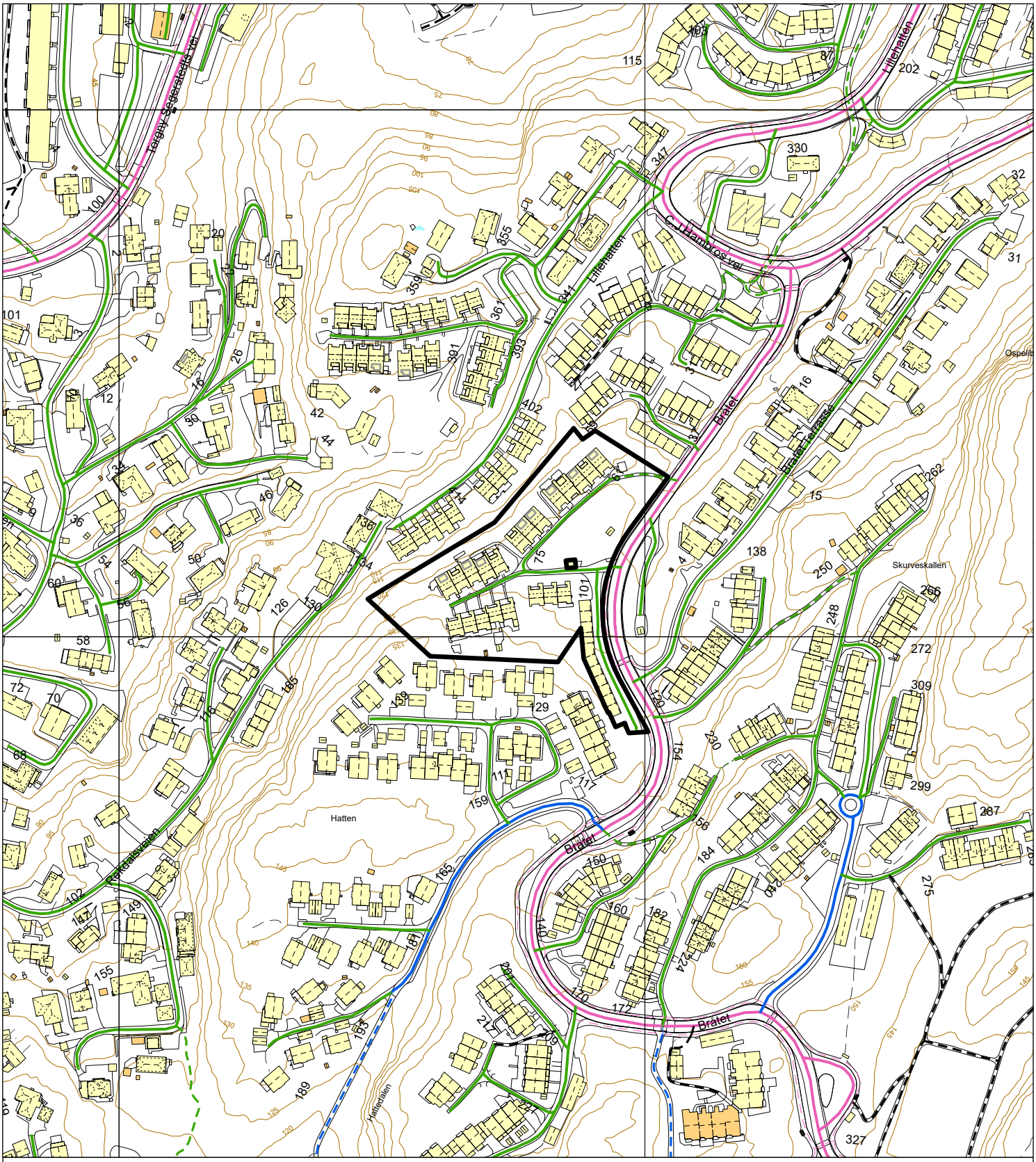
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1479/0/0
Adresse: Bråtet 77A m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

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:
Bråtet 77 A, 5148 Fyllingsdalen
Gnr. 21, Bnr. 1479, andelsnr. 25 i HATTEÅSEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260272

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
