NORDVIK

Hamrevegen 25A

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hamrevegen 25A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
138	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Strøken 3-roms leilighet med fantastisk utsikt over Kalandsvatnet | Gode solforhold, parkering m/lading, vannbåre varme

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 910,-**
Totalpris	**4 094 740,-**
Fellesgjeld	**3 830,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 112,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Grip muligheten til å bosette deg i en innbydende leilighet fra 2016, med nydelig utsikt over Kalandsvatnet! Sameiet har etablert en brygge ved vannet, hvor det er gode muligheter for å bade, fiske eller padle i kajakk. Med disse naturskjønne omgivelsene kan du enkelt senke roen og få den landlige følelsen, til tross for at du bor med nærhet til de hverdagslige servicetilbudene.

- Sosial planløsning og gode kvaliteter
- Sørvendt terrasse på 15 m²
- Vannbåren varme + balansert ventilasjon
- Parkering i garasjeanlegg m/lading
- Innvendig og ekstern bod for oppbevaring
- Felles sykkelparkering

En smakebit av området:

- 5 min. gange til direktebuss til Bergen sentrum
- Umiddelbar nærhet til Kalandsvatnet
- Flotte turmuligheter i omkringliggende fjell og natur

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 74 kvm




















15: 16
























Electrolux
PERFECTCARE 800
Miele
Family Care XL














25A

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0161/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hamrevegen 25A, 5229 KALANDSEIDET
Gnr 82, bnr 84, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Caspar Cappelen Smith
Elise Kristine Løve Nielsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
3 830,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 993 830,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
99 820,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 910,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 910,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 094 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 107 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang 5,9 m², bad 6,3 m², soverom 13,4 m², soverom 2 8,2 m², stue/kjøkken 28,7 m², bod/teknisk rom 3,2 m²
BRA-e: 5 kvm. Ekstern sportsbod 5,1 m²
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 15 kvm. Sørvendt terrasse på 15 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer ekstern sportsbod på 5,1 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser. Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass m/el-billading i sameiets felles garasjeanlegg.

Rett til parkeringsplassen er i seksjoneringen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en

annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
- Plassbygget garderobeskap i gangen
- Etablert benkeplate og skap over vaskemaskin
- Malt vegger
- Montert el-billader

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det skal utføres utskiftning av enkelte fliser på bad før salg/overtakelse.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det er utført arbeid i forbindelse med utbedring av setningsskader i felles garasjeanlegg i 2023 og 2026. Arbeidet og entreprenør er engasjert av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Urheims Elektrokompani monterte elbil-lader i seksjonseiers garasjeplass og tilhørende sikring i sikringsskapet i 2020.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 2017.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Urheims Elektrokompani monterte elbil-lader i garasjen og tilhørende sikring i sikringsskapet i 2020.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Det er kommet sprekkdannelser i enkelte fliser på badet. Det er ikke registrert fukt. Viser til tilstandsrapport. Utbedring gjøres før salg/overtakelse.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Det ble oppdaget skjeggkre i bygget våren 2025. VIS Forsikring (tidligere Norsk Hussopp Forsikring) utførte bekjempelse sommeren 2025, og det er ikke blitt påvist skjeggkre i bygget etter dette.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Norsk skadekontroll utførte befaring og rapport av sprukne fliser på bad i september 2026. Utbedring gjøres før salg/overtakelse.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Salgsoppgave/byggesøknad og takstrapport. Siste måling ble utført 22.09.26.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er setninger på sameiets fellestomt foran de framste blokkene. Bygget står på peler og er ikke påvirket av setningene.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Sameiet planlegger maling av blokkene, men det er ikke avklart om arbeidet skal utføres i nær framtid eller om det skal utsettes. Det planlegges utbedring av setningsskader i område foran de framste blokkene, men det er ikke planlagt når dette arbeidet skal startes på.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæring at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur/fundamenter av betong
- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger, skillevegger og etasjeskillere
- Ytterveggene er utført som bindingsverk
- Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning
- Pulttak
- Tekket med takbelegg
- Gesims og vindskier av trekledning
- Renner og nedløp i sort aluminium

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Overflater gulv på bad

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Komfyr

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Lampe på soverommene

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i alle gulv, utenom teknisk rom/bod
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 112,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Avsetning til vedlikeholdsfond kr. 411,-
- TV og internett 657,-
- Fellesutgifter kr. 2 044,-

På grunn av prisstigning, renteøkning og planlagt vedlikehold i sameiet, er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 12 901,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 12 901,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 5 725,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 5 725,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 054 319,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 217 277,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F, orgnr. 914891450

Om sameiet
Boligsameiet bestående av 55 boligseksjoner.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 830,-pr. 31.12.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 228,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 684 518,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Sameiet arrangerer felles dugnad på fellesområdene vår og høst.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er i midlertidig at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Sameiets forsikring
Frende Skadeforsikring
Polisenr. 605064

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 526 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hamrevegen 25A! Leiligheten har en rolig og attraktiv beliggenhet på Kalandseidet, med utsikt mot Kalandsvatnet og nærhet til flotte natur- og turområder. Her bor man i et etablert nabolag med et godt og trygt naboskap, samtidig som det er kort vei til dagligdagse servicetilbud og kollektivtransport.

Fra boligen er det omtrent fem minutters gange til nærmeste bussholdeplass, hvor busslinje 600 tar deg direkte til Bergen sentrum. Dagligvarebutikken Kiwi ligger omtrent 12 minutters gange unna, og skole, barnehage og idrettsanlegg nås på en kort kjøretur.

Kalandsvatnet byr på fine muligheter for friluftsliv gjennom store deler av året. Sameiet har etablert en brygge ved vannet, hvor man kan bade, fiske og padle kajakk. Det er også opparbeidet en gangsti bak blokkene, med en liten bro over elven, kjent som «hundestien». For den turglade finnes det flere flotte turmål i nærområdet, blant annet Smøråsen, Vallefjellet og Fanafjellet. Det går også en snarvei opp til Smøråsen.

Leiligheten har gode solforhold, med sol fra omtrent

soloppgang til kl. 20.00 på sommerstid, ifølge selger. Kombinasjonen av utsikt mot Kalandsvatnet, nærhet til naturen og gode kollektivforbindelser gjør dette til et attraktivt bosted for deg som ønsker en rolig hverdag med tilgang til både friluftsliv og byens tilbud.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Kommer til å savne utsikten og dager med nydelig himmel over Kalandsvatnet. Ikke minst nærhet til Kalandsvatnet og flotte turområder. Rett og slett et rolig område med hyggelige naboene.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Rolig og trygt nabolag, med gode og tette naboskap.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Det er 5 min. å gå til nærmeste busstopp med direktebuss (600-bussen) til Bergen sentrum. Enten kan man gå opp trappene bak blokkene, eller så kan man gå langs Hamrevegen til hovedvegen. Ca 12 min. å gå til nærmeste butikk, Kiwi. Sameiet har etablert en brygge ved Kalandsvatnet, der grunneierlaget vil legge ut en robåt som vil være tilgjengelig for alle. Fra bryggen kan man bade, fiske eller padle kajakk. Det er også etablert en gangsti bak blokkene og med liten bro over elven, også kaldt "hundestien". Skole, barnehage og Idrettsanlegg er 2 min. unna med bil.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Smøråsen, Vallefjellet og Fanafjellet. Det går snarvei opp til Smøråsen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.02.2017. Ferdigattest gitt for nybygg blokk - Blokk B.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Fana. Gnr 82, 225 mfl., Kalandsvatnet Panorama, ikrafttrådt 25.10.2010, regulert til blokkbebyggelse og felles grøntareal.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø - Kalandsvatnet - dekningsgrad 99,7%
- Kulturmiljø - Historiske veifar - dekningsgrad 0,1%
- Naturmiljø - viltområde - dekningsgrad 0,2%
- Støysone - vei støy - gul sone - dekningsgrad 61,7%
- Støysone - vei støy - rød sone - dekningsgrad 4,6%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID 64210000 - Fana. Gnr 82, bnr 9 mfl., Hatlestad - saksnr. 201303945
Planens formål er å videreutvikle eiendommen ved å gjøre om eksisterende bygningsmasse fra alders- og sykehjem til boligformål, samt rive deler av eldre bebyggelse og bygge nye boliger.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr., bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/82/84/3:
Tinglyst 13.11.1969 - Dokumentnr: 308320 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler eldre festekontrakt hvor parsellen er tillatt utskilt i Fana bygningsråd.

Tinglyst 18.07.1978 - Dokumentnr: 15604 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler eldre skjøte hvor det fremkommer at det medfølger 44 kloakkrettigheter.

Tinglyst 18.06.1990 - Dokumentnr: 18195 - Erklæring/avtale
I.h.h.t. skjønn har Bergen Kommune ekspropriert rett til å klausulere ca. 225 m2. grunn til fylling for veg på d.e. A.463.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler ekspropriasjon av grunn til veifylling i forbindelse med utvidelse av Osvegen og etablering av gang- og sykkelvei.

Tinglyst 01.02.2002 - Dokumentnr: 3654 - Best. om

vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:243
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler eier av gnr. 82 bnr. 243 har anledning til å fremføre over gnr. 82 bnr. 225 vann og avløp i henhold til trase som fremkommer på kartskisse.

Tinglyst 08.12.2015 - Dokumentnr: 1151246 -
Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:249
Gjelder 3 båter
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler gnr. 82, bnr. 249 sin rett til båtfeste til tre båter på sameiets eiendom.

Tinglyst 22.06.2016 - Dokumentnr: 564259 -
Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler at Bergen kommune har tillatelse til å ha liggende ledningsanlegg med tilhørende installasjoner som vist på kart markert med gult.

Tinglyst 19.03.2018 - Dokumentnr: 557640 -
Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Gjelder tre parkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler bruksrett til tre gjesteparkeringsplasser, samt bruksrett til felles vann- og avløpsanlegg, samt vedlikeholdsplikt.

Tinglyst 20.10.2021 - Dokumentnr: 1311163 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler bygging, drift og vedlikehold av jordkabelanlegg.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 20.08.2014 - Dokumentnr: 692635 -
Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/4908

Tinglyst 29.09.2014 - Dokumentnr: 825691 -
Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:82 Bnr:225 Snr:14
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke mottatt dokumentet til tross for henvendelse til Kartverket.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger planer i sameiet om å utbedre setningsskader på utsatte blokker, samt utføre malingsarbeid. Det ble på ekstraordinær generalforsamling 30.09.2026 vedtatt at styret skal innhente tre pristilbud på arbeidet, og at det ikke skal igangsettes arbeid før det er utarbeidet en plan for finansieringen for alle betydelige utgifter sameiet står ovenfor. Totalpris for prosjektet er per idag ikke vedtatt, med kjøper må påregne ekstrainnbetalinger/økning i felleskostnader/fellesgjeld - avhengig av hva som blir vedtatt.
Megler har ikke lykkes i å komme i kontakt med styreleder for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det er tatt opp på generalforsamling at varmepumpene må påregnes å

skiftes ut innen noen år.
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (foto) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle inkludert) kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. oktober 2026

Ansvarlig megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93086672

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hamrevegen 25A

Nabolaget Sandven - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kaland skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Kirkevoll skole (1-10 kl.) 558 elever, 26 klasser	6 min 4.6 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	10 min 6.1 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	12 min 7.6 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	14 min 7.9 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	8 min 6 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	10 min 6 km

Offentlig transport

Hatlestad nedre Linje 74	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 14.6 km
Bergen Flesland	20 min

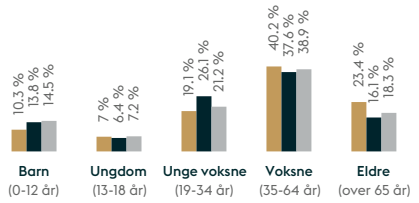
Barnehager

Vallalia barnehage (0-5 år) 63 barn	17 min 1.1 km
Klem barnehage (0-5 år) 25 barn	17 min 1.6 km
Eventus Birk barnehage (0-5 år... 99 barn	4 min 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Valle	14 min
Bunnpris Fana	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vallaheiene "binge"	16 min
KIL Hallen	17 min
SATS Nesttun	9 min
Spenst Nesttun	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Hamrevegen 25 A, 5229 KALANDSEIDET
BERGEN kommune
gnr. 82, bnr. 84, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2806 **Eiendomsverdi ref nr:** OJ8424

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 10000 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger, skillevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning (fra byggeår). Bygningen er oppført etter TEK 10 (teknisk forskrift). Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Pulttak. Tekket med takbelegg (fra byggeår). Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår. Diverse malingsarbeid ble utført i 2023, 2024 og 2026.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på hovedsoverom.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår. Badedør/dørblad skal skiftes i 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6,3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, overskap.
Avtrekksventil i himling.

Det er noen sprukne veggfliser i nedre del av vegg mot nabo.
Utbedring pågår og ferdigstilles før salg/overtakelse.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 28,7 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate ved platetopp. Fra 2018/2019.

Det er innfelte led spotlights under overskap.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer er fra byggeår. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Nytt blandebatteri/kran er montert i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Typer rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i bod/teknisk rom. Stoppekraner er plassert i rør i rør/tappevannskap.
Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. VVS-arbeid ble utført av Nydal VVS AS.

Vannbåren varme:
Det er vannbåren varme med viftekonvektor i stue/kjøkken.
Vannbåren varmesystem oppvarmes via luft til vann energisentral.
Felles varmtvannsforsyning via vannbåren varmesystem (faktureres etter forbruk).

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit Uni 2 R. Fra byggeår.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg er fra byggeår. El.arbeid ble utført av B.O Rør og Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, nettverksdel.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.

Hovedsikring på 50 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i 1-etg i sameiet.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom, unntatt bod/teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

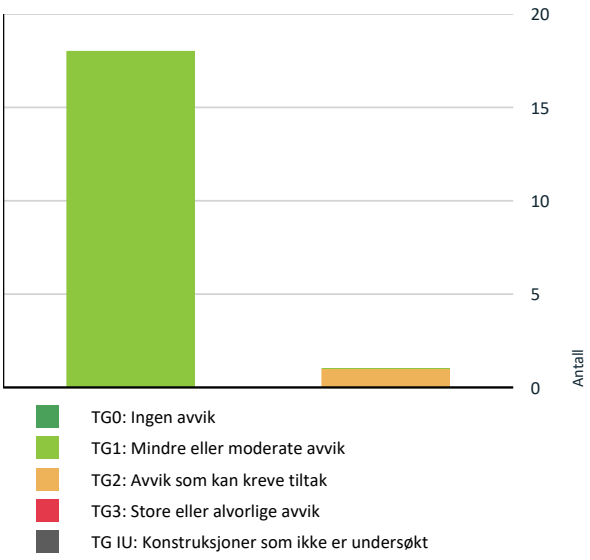
Gå til side

Leilighet i boligblokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1-etg > Bad (6,3 m²) > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2017

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0103.
Sørvendt terrasse på 15 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten ble innflyttet/tatt i bruk i mai 2017. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag. Ett soveromsvindu i EI-30 kvalitet (brannvindu).

Vinduene er fra byggeår. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i entre/gang.
Terrassedør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår. Terrassedør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sørvendt terrasse på 15 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er overbygd.
Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller (Møre Royal terrassebord).
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Det ble observert hvit uklarhet/fargeforskjell langs kantene på noen glassfelt i rekkverket. Forholdet vurderes i hovedsak som et estetisk avvik, men kan indikere begynnende svikt i glassets kantforsegling. Glassfelt bør utbedres ved behov.



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

Tilstandsrapport



Fargeforskjell/hvit sky på kant av glass på rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår. Diverse malingsarbeid ble utført i 2023, 2024 og 2026.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på hovedsoverom.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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



Bruksmerker/hakk i parkett. Parkett bør ev. slipes/behandles ved behov.



Bruksmerker/hakk i parkett. Parkett bør ev. slipes/behandles ved behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig via grunnmur, gulv mot grunn og rørgjennomføringer. Gassen er luktfri, fargeløs og usynlig, og kan derfor ikke oppdages uten måling.

Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner øker risikoen for sykdom. Dette gjør radon til en viktig helsefaktor i boliger, spesielt i områder med radonutsatt grunn.

Det anbefales at radonnivået i inneluft måles, særlig i oppholdsrom i de laveste etasjene. Måling bør utføres i fyringssesongen (høst/vinter) for å gi et mest mulig representativt resultat. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger ikke overstiger 200 Bq/m³, og at tiltak vurderes ved nivåer over 100 Bq/m³.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på gjennomført radonmåling, gir dette usikkerhet knyttet til radonkonsentrasjonen i boligen. Ved påviste forhøyede verdier kan tiltak som forbedret ventilasjon, tetting av konstruksjoner mot grunnen eller installasjon av radonreduserende tiltak være aktuelle.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Det skal være radonsperre i grunn ihht. teknisk forskrift.

Det forutsettes at radonsperre i grunnen er utført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattest foreligger og anses som dokumentasjon på at bygget er oppført og godkjent etter gjeldende krav. Det bemerkes at det i noen konstruksjoner, eksempelvis der garasjeanlegg eller andre uoppvarmede arealer er plassert under boligdelen, ikke nødvendigvis stilles krav om radonsperre i alle deler av bygget. Eventuelle krav vil være avhengig av konstruksjonens utforming og gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår. Badedør/dørblad skal skiftes i 2026.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk. Enkelte innerdører tar litt i karm og bør ev. justeres om mulig.

VÅTROM

1-ETG > BAD (6,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 6,3 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, overskap.
Avtrekksventil i himling.

Det er noen sprukne veggfliser i nedre del av vegg mot nabo og sprekk i en gulvflis i dusjsone. Utbedring pågår og ferdigstilles før salg/overtakelse.

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på boligen. Dette anses å være tilfredsstillende dokumentasjon.

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til slukene. Dvs 21 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 08 mm i forhold til resten av badegulv.

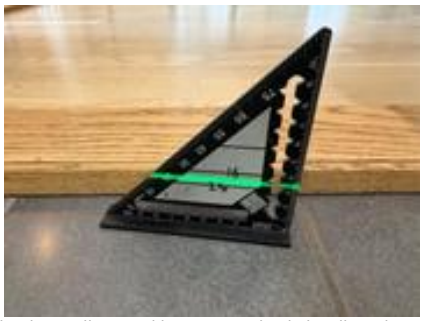
Hullyd ble registrert i noen gulvfliser v/vaskemaskin.

Vedrørende hullyd i gulvfliser:
Det er i utgangspunktet ikke forbundet med stor risiko at det registreres hullyd i gulvfliser. Mange våtrom kan ha hullyd gjennom hele levetiden uten at dette medfører konsekvenser, men forholdet bør følges opp og overvåkes.
Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser, eller fliser helt eller delvis løsner fra underlaget/fliselimet, må det utføres tiltak.
I tilstandsrapporter frem til 1.7.2026 ble hullyd omtalt som bom i gulvfliser. Etter revisjonen av NS 3600:2025 er dette nå definert som hullyd. I henhold til NS 3600:2025 vurderes hullyd i kombinasjon med riss eller sprekker i flisefuger som bom.
Det gjøres oppmerksom på at hullyd i gulvfliser fortsatt innebærer en viss risiko, selv om det ikke lenger nødvendigvis anses som et avvik etter gjeldende standard.

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

Konsekvens/tiltak
• Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



Fallforhold er kontrollert med laser og gradvinkel. Fall vurderes som tilfredsstillende når laserlinjen treffer 25 mm-merket eller lavere. 16 mm -merket benyttes ved kontroll av lokalt fall rundt sluk.
På dette badet ligger laserlinjen over 25 mm-merket, og fallforholdene vurderes derfor som utilfredsstillende ihht. dagens krav.

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, overskap.



Røropplegg under servant.

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på kjøkken (inni skap). Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 58,0 % ved en temperatur på 22,2 grader.

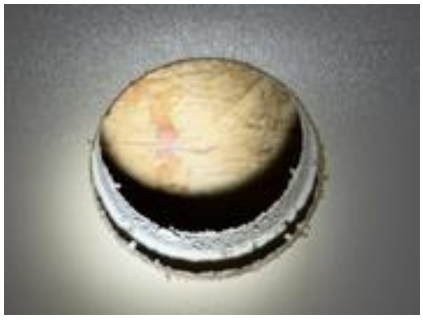
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (28,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

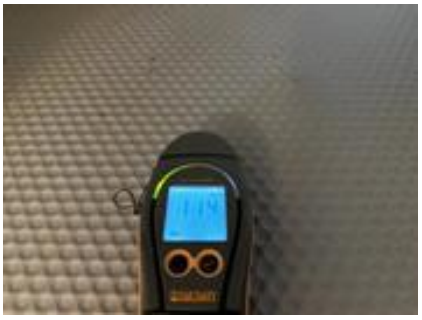
Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 28,7 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate ved platetopp. Fra 2018/2019.

Det er innfelte led spotlights under overskap.

Integrerte hvitevarer (Siemens):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer er fra byggeår. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Nytt blandebatteri/kran er montert i 2026.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (28,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Typer rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert i bod/teknisk rom. Stoppekraner er plassert i rør i rør/tappevannskap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Nydal VVS AS.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Tilstandsrapport



Rør i rør/tappevannskap i bod/teknisk rom.



Noe irr v/hovedinntak i rør i rør skap. Pr. I dag er det ikke indikasjoner på et det er behov for tiltak, men vær oppmerksom og observer rør i rør skap for ev. utvikling/endring. Dersom det oppstår mer irr eller kondensproblematikk bør rørlegger undersøke rør i rør skap nærmere og foreta utbedringer.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Nydal VVS AS. Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i bod/teknisk rom. Type: Flexit Uni 2 R. Fra byggeår.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat i bod/teknisk rom.



Luftbehandlingsaggregat bak deksel.



Bryterpanel i entre/gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme:
Det er vannbåren varme med viftekonvektor i stue/kjøkken. Vannbåren varmesystem oppvarmes via luft til vann energisentral. Felles varmtvannsforsyning via vannbåren varmesystem (faktureres etter forbruk).

Felles varmesentral er sameiets felles ansvar.

For tilstandsvurdering av varmesentraler kreves det spesialkompetanse. Det anbefales å foreta jevnlig service/vedlikehold på varmesentral/viftekonvektor og foreta utskiftning av komponenter v/ behov.

Tilstandsrapport



Viftekonvektor i stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i bod/teknisk rom. El.anlegg er fra byggeår. El.arbeid ble utført av B.O Rør og Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern, nettverksdel.
Hovedbryter på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 10 stk.

Hovedsikring på 50 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i 1-etg i sameiet.

El. oppvarming:
Varmekabler i alle rom, unntatt bod/teknisk rom.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.



Hovedsikringer og strømmålere i felles målerskap.



El. bil ladestasjon v/ garasjeplass.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg	69	5		74	15
SUM	**69**	**5**			**15**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré/gang (5,9 m²), bad (6,3 m²), soverom (13,4 m²), soverom 2 (8,2 m²), stue/kjøkken (28,7 m²), bod/teknisk rom (3,2 m²)	Ekstern bod (5,1 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,3 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,72 m.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en bod i 1-etg på 5,1 m² (inkludert i BRA-e). Bod ligger vis a vis leilighet.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Elise Kristine Løve Nielsen	Kunde
	Caspar Cappelen Smith	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	82	84	0	3	16527 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamrevegen 25 A

Hjemmelshaver

Elise Kristine Løve Nielsen & Caspar Cappelen Smith

Kommentar

Fellesutgifter.
Det betales kr 3112 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, avsetning til vedlikeholdsfond, tv og internett, strøm fellesarealer og div drift av sameiet.

Boligselskap

Sameiet Kalandsvatnet
Panorama B-F

Forretningsfører

Bergen Og Omegn
Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74
00. www.bob.no

Organisasjonsnr

914891450

Felles formue

Kr. 25 228 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde på Hamre.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde, Kalandsvannet, Kismul og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Nesttun sentrum med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt dagligvarebutikk i gangavstand v/Hatlestad terrasse.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Kaland Idrettshall og Slåtthaug idrettsanlegg, samt skoler som
Kaland Skole, Ulsmåg Skole, Midtun Skole, Slåtthaug ungdomsskole, Slåtthaug Videregående Skole i Fana bydel.
Fine turmuligheter med kort vei til Smøråsfjellet, Hausdalen, Bontveit og Fanafjellet mm. Flere turstier i nærområde.
Gode bussforbindelser med kort reisetid til Bergen sentrum. Bybaneholdeplass i Skjoldsskiftet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (18010000). Formål: Bolig.
Planid: 18010000.
Saksnr: 200402094.
Planens navn: FANA. GNR 82 BNR 84. 225 MFL.. KALANDSVATNET PANORAMA.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 25.10.2010.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 232,3 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier,
lekeplasser, gruset oppholdsplass, belegningsstein, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Innohome.
For øvrig er det gjesteparkering på fellesområde i sameiet. 8 - 9 gjeste parkeringsplasser er under tak.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens
eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 69/4908.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen.
Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1969/308320-3/106 13.11.1969 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 84
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/15604-1/106 18.07.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 84
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/18195-1/106 18.06.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 84
I.h.h.t. skjønn har Bergen Kommune ekspropriert rett til å
klausulere ca. 225 m². grunn til fylling for veg på d.e. A.463.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/3654-2/106 01.02.2002 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 243
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 84
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1151246-1/200 08.12.2015 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 249
Gjelder 3 båter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/564259-1/200 22.06.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/557640-1/200 19.03.2018 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 225
Gjelder tre parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE ORG.NR: 964 338 531

2018/557640-2/200 19.03.2018 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 225
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

2018/557640-3/200 19.03.2018 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 82 BNR: 225
Bestemmelse om VA-anlegg
Bestemmelse om energisentral
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

2018/557640-4/200 19.03.2018 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veg, VA-anlegg og energisentral
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F består av til sammen 55 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
Felles brannvarsling/sprinkleranlegg i sameiet.
Felles sykkelparkering i garasjeanlegg.
Styreleder i sameiet: Knut Bjune.
Boligkomplekset er oppført av Nydal Bygg EFTF AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 914 891 450.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 09.02.2015.
Stiftelsesdato: 02.06.2014.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Frende Skadeforsikring med polisenr 605064.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Fdv-dokumentasjon			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring el.anlegg		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	16.10.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Caspar Cappelen Smith	9578-5993-4-2768203	2026-10-15 14:21:16
Elise Kristine Løve Nielsen	9578-5993-4-2513879	2026-10-14 22:57:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
48-0161/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hamrevegen 25A, 5229 KALANDSEIDET

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Caspar Cappelen Smith, Elise Kristine Løve Nielsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mai 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det skal utføres utskiftning av enkelte fliser på bad før salg/overtakelse.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid i forbindelse med utbedring av setningsskader i felles garasjeanlegg i 2023 og 2026. Arbeidet og entreprenør er engasjert av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Urheims Elektrokompani monterte elbil-lader i seksjonseiers garasjeplass og tilhørende sikring i sikringsskapet i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Urheims Elektrokompani monterte elbil-lader i garasjen og tilhørende sikring i sikringsskapet i 2020.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er kommet sprekkdannelser i enkelte fliser på badet. Det er ikke registrert fukt. Viser til tilstandsrapport. Utbedring gjøres før salg/overtakelse.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i bygget våren 2025. VIS Forsikring (tidligere Norsk Hussopp Forsikring) utførte bekjempelse sommeren 2025, og det er ikke blitt påvist skjeggkre i bygget etter dette.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Norsk skadekontroll utførte befaring og rapport av sprukne fliser på bad i september 2026. Utbedring gjøres før salg/overtakelse.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/byggesøknad og takstrapport. Siste måling ble utført 22.09.26.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er setninger på sameiets fellestomt foran de framste blokkene. Bygget står på peler og er ikke påvirket av setningene.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Sameiet planlegger maling av blokkene, men det er ikke avklart om arbeidet skal utføres i nær framtid eller om det skal utsettes. Det planlegges utbedring av setningsskader i område foran de framste blokkene, men det er ikke planlagt når dette arbeidet skal startes på.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

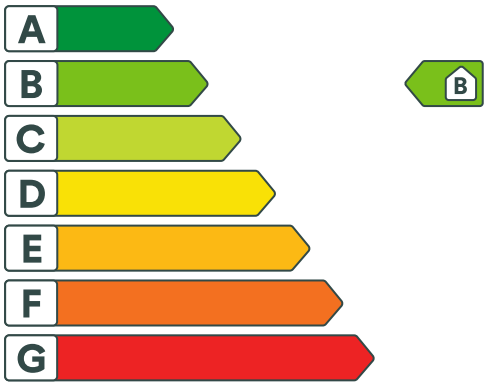
Oppdragsnummer: 48-0161/26

enova

Energiattest



Adresse **Hamrevegen 25A, 5229 KALANDSEIDET**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369952**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300270052**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **89,50**

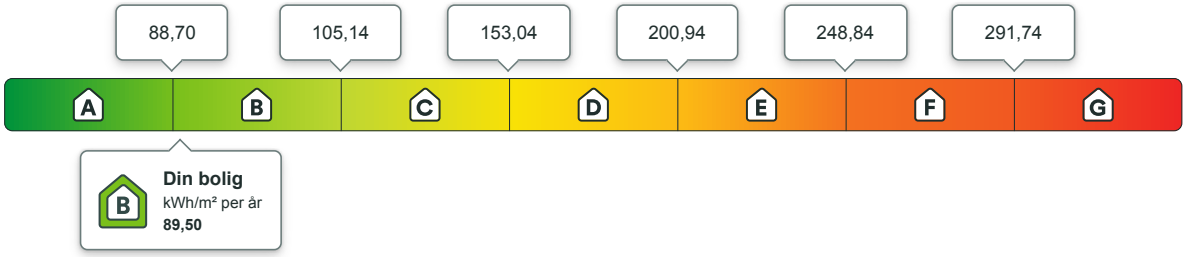
Hamrevegen 25A, 5229 KALANDSEIDET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 059,60	**87,82**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Hamrevegen 25A, 5229 KALANDSEIDET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Hamrevegen 25A, 5229 KALANDSEIDET

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

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 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

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

1. Navn

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

2. Rettslig råderett

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER

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

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

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

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

SAMEIET KALANDSVATNET PANORAMA

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

SAMEIET KALANDSVATNET PANORAMA B-F

Dato: **TIRSDAG 21. APRIL kl: 18.30**

Sted: **Kaland Idrettshall, Inngang A (mot Kaland skole)**

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Kalandsvatnet den 8. april 2026

Trond Gerhardsen	**Ida Elisabeth Tørum**	**Knut Bjune**
Sign	**sign**	**sign**

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltaker på Årsmøte i Sameiet Kalandsvatnet Panorama, 21.4.2026

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg møter med fullmakt fra seksjonseier

Navn, fullmaktsgiver: _____

Underskrift
(seksjonseier/fullmaktsgiver): _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Årsrapport fra styret for 2025 (Vedlagt)

Forslag til vedtak: Årsrapporten tas til etterretning

3. Godkjenning av årsregnskap 2025 (Vedlagt)

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjent

4. Styrehonorar

Det foreslås at styrehonoraret økes fra kr 70.000 til kr 80.000 for kommende periode. Det er to hovedgrunner for forslaget:

a. Gjennomsnittlig styrehonorar for sameier i Bergen, er kr 1.981 per boligenhet. Dette tilsvarer kr 109.000 for 55 boligenheter som vårt sameie har.
b. Det er relativt mye ekstraarbeid i forbindelse med utbedring av setningsskadene.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes fra kr 70.000 til kr 80.000 for kommende periode

5. Valg

Valg av styremedlem. Trond Gerhardsen ble valgt for ett år i 2025 på ordinært årsmøte. Hans plass står på valg i 2026 for 2 år. Trond er villig til å ta gjenvalg.

Ida Elisabeth Tørum, valgt i 2025 for to år til 2027.
Knut Bjune, styreleder, valgt i 2025 for to år til 2027.

Valgkomite: Johnny Kristensen, Inga Fanavoll.
Valgkomiteen tar gjenvalg.

6. Låneopptak

Styret ønsker å foreta låneopptak for å kunne gjennomføre utbedring av setningsskadene og i tillegg ha mulighet til å foreta maling av blokkene i de kommende årene. Det vil ikke være mulig med dagens vedlikeholdsavsetning.
Styret legger til grunn *Eiendomsvurdering AS* sin rapport som estimerer en kostnad på totalt. 3,6 mill. Dette er estimat fra 2024. Med prisøkningen vil sannsynlig estimat bli over 4 mill. Kostnadene er usikre og det vil sannsynlig bli behov for økt låneramme utover 3 mill. Utvidet låneramme vil bli forelagt årsmøtet.
Kostnader til maling av blokkene vil komme i tillegg og gå ut over dagens vedlikeholdavsetning.

Styret har mottatt ønske om at saken drøftes på årsmøtet og legger fram sitt eget forslag i tillegg til et mottatt forslag fra Erik Gjesdal.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om årsmøtets tilslutning til å foreta låneopptak på inntil 3 mill for 2026/27 til utbedring av setningsskader og lekkasjer og skader som er oppstått som følge av enkelte lekkasjer. Eventuell utvidelse av lånerammen utover dette vil bli forelagt årsmøtet.

I tillegg er det nødvendig å øke vedlikeholdavsetningen. Den er nå på 10% av fellesutgiftene for hver seksjonseier og har nå en saldo på kr 490.000. Det er godt under halvparten av kostnadene ved full maling av én blokk med mindre en vil gå for rimeligere løsninger.

Styrets forslag til vedtak:
Vedlikeholdsavstningen økes fra nåværende 10% til 20%.

Innkommet forslag fra Erik Gjesdal:

1. Med forbehold om at styret ikke har tatt opp lånet på 3 millioner, foreslår jeg å øke avsetningen til vedlikeholdskontoen fra 10 til 20 % av innbetalte fellesutgifter. Samtidig at man utsetter maling i 3 år slik at man får en bedre egenkapital. I god tid før det er gått 3 år innhenter styret anbud på maling av blokkene c, d og e med oppstart av arbeidet våren -29.

2. Før evt. låneopptak må dette behandles av årsmøtet/sameiermøte for godkjennelse.

Som et supplement til lån bør årsmøtet/sameiermøtet vurdere ekstra innbetaling fra andelseierne for å begrense låneopptak.
Også vurdere om noe av arbeidet man ønsker utført kan gjøres ved dugnad, f.eks. at maling/beising av vegger på balkonger kan gjøres av andelseier eller ved dugnad hvor andelseier selv ikke kan.

7. Innkommet forslag fra Angunn Hope og Aage Hadler-Jakobsen:

1. Gjesteparkering i garasjen (A-blokka):

- Den første plassen inn til venstre merkes med: HC-gjesteparkering

- Den andre plassen inn til venstre merkes med: Kun for gjester

Gjesteparkering ute

- Vi har registrert at det kun er gjesteparkeringen til F og G blokken som er blitt brøytet i vinter. Vi må sørge for en brøyteavtale som inkluderer plassene langs veien og nede på grusplassen?

Styret takker for forslaget og har drøftet noen alternativer som legges fram til drøfting på årsmøtet.

Det etableres en merket HC-plass med asfalt, ute ved inngangen til grusplassen ved A-blokka. Denne vil kunne benyttes av større biler med rullestolheis i motsetning til plassen i garasjeanlegget og vil ha grei tilgang til A og B-blokka. I tillegg merkes to HC-plasser ute, på hver side av trappa i D-blokka. Dette vil hindre annen parkering som vanskeliggjør snøbrøytingen inntil trappa. I tillegg kan en HC-plass også merkes ved E-blokka, i nærheten av inngangen under trappa.

Styrets forslag:
1. Det etableres en merket HC-plass med asfalt, ute ved inngangen til grusplassen ved A-blokka.
2. Det merkes to HC-plasser ute, på hver side av trappa i D-blokka.
3. Det merkes en HC-plass ved E-blokka, i nærheten av inngangen under trappa.
4. Styret bes avtale brøyting av gjesteparkeringen nede ved avkjøringen.

2. Varmepumpen for A/B og F/G blokkene:
Varmepumpen lever et hardt liv, særlig vinterstid og vi må påregne utskifting innen noen år.
Forslag om å starte en utredning om hva det vil koste å oppgradere varmepumpen fra luft-veske til bergvarme-veske når den må skiftes ut.
Da vil hele uteanlegget kunne fjernes og erstattes av en enhet som kan plasseres i eksisterende teknisk rom i B-garasjen.
En slik endring vil eliminere driftsforstyrrelser gitt av vær og ising og vil gi en betydelig bedre års-virkningsgrad som vil bidra til å redusere varmekostnadene for beboerne over tid.

Forslag til vedtak: Når utskifting av dagens varmepumpe ved B-blokka blir nødvendig, utredes alternativ med varmepumpe basert på bergvarme

Årsrapport 2025 for Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

1. Sameiets virksomhet

Sameiet har adressene Hamrevegen 25 A-E, 5229 Kalandseidet i Bergen kommune. Sameierne står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen.

2. Styret

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Knut Bjune (2025-2027)
Styremedlemmer:	Trond Gerhardsen (2025-2026)
	Ida Elisabeth Tørum (2025-2027)
2.2 Valgkomité:	Johnny Kristensen (2025-2026)
	Inga Fanavoll (2025-2026)

2.3 Møtevirksomhet

Styret har avholdt 12 styremøter hvorav ett digitalt. Saker som har vært behandlet, er bl.a: Forberedelse av årsmøtet, budsjett, dugnad, utbedring av lekkasjer og setningsskader, rydding av hundesti langs bekken, avtale med utbygger om kompensasjon for setningsskader, ny varmepumpe og mulig etablering av flytebrygge

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er utført av BOB BBL, og i henhold til avtale. Sameiets revisor er KPMG AS

3.2 Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Frende Forsikring. Den omfatter **skade** som følge av brann eller vannlekkasje på bygninger og inventar som er fast montert. Men vedlikehold og reparasjon av fast inventar er seksjonseiers ansvar. Innbo og løsøre er ikke omfattet av felles forsikring og må forsikres av seksjonseier. Egenandel ved skade er kr 10.000 og meldes via BOB-appen.

3.3 Økonomi

Revidert regnskap og balanse for 2025 er vedlagt. Regnskapet er gjort opp med et driftsoverskudd på kr 684.518 etter finansinntekter. Posten inkluderer oppgjør i forbindelse med forliksavtale med utbygger på kr 200.000.
Utgifter til ny varmepumpe er ikke med i regnskapet for 2025 siden installasjonen ikke ble utført dette året. Det vil bli regnskapsført i 2026.
I budsjettet for 2026 har styret vedtatt en økning av fellesutgiftene på 20%.
Begrunnelsen er dels økte utgifter generelt, dels for å ta høyde for et låneopptak for å utbedre setningsskader og lekkasjer.

4. Saker som styret har arbeidet med

4.1 Forliksavtale med utbygger

På sameiermøtet etter siste ordinære årsmøte, fikk vi orientering om mulighetene for å oppnå en avtale om kompensasjon fra utbygger på setningsskadene ved A og B. Det

juridiske grunnlaget var ikke sterkt på grunn av foreldelse, men nok til at det var verdt å forsøke å forhandle seg fram til en mulig avtale. Etter et møte med vår advokat, utbygger og styreleder, ble det fra utbygger framsatt et tilbud om kr 200.000 til utbedring av asfalt ved setningsskadene. Tildekking av brannfarlig isolasjon i blindkjeller og lekkasjer ble ansett som foreldet. Det ble signert en forliksavtale med utbygger gjennom vår advokat der partene ikke kan fremme flere krav mot hverandre. Beløpet er satt inn på vår konto.

Styret anbefalte å akseptere tilbudet etter råd fra advokaten, men ønsket å høre sameiernes mening. Sameierne ble tilbudt å avholde ekstraordinært årsmøte dersom minst 10% krevde det, men det fikk ikke tilstrekkelig tilslutning. Styret aksepterte derfor tilbudet. Utbedring av setningsskader, tildekking av brannisolasjon og lekkasjer er derfor sameiet sitt ansvar.

Terje Gjelsvik som har utarbeidet rapporten om setningsskadene og kjenner forholdene godt, vil være vår rådgiver og konsulent i forhold entreprenører. Arbeidet vil bli påbegynt så snart avtale med entreprenør er på plass. Arbeidet vil fortsette trinnvis etter hvert som vi får oversikt over kostnadene.

4.2 Rydding av hundesti langs bekken

Det har vært en utfordring at hundeeiere har luftet hundene sine over slåttemarka på andre siden av bekken. Det har tidvis ført til konflikt med grunneier fordi foret er blitt utsatt for forurensing av hundelort, noe som har ført til sykdom hos husdyra. På høsten tok noen initiativ til å rydde bort vegetasjon langs bekken. Styreleder har avklart arbeidet med grunneier som er godt fornøyd med initiativet. De har gjort en betydelig innsats for å få dette til og styret retter en stor takk til de som har bidratt. Det har nå blitt en godt brukbar sti langs bekken og vi oppfordrer sterkt til at **denne stien benyttes heretter i perioden 30. april – 15.oktober** da det ikke er lov å gå på innmark.

4.3 Ny varmepumpe

Det har pågått arbeid for å få installert ny varmepumpe bak blokk C og D etter at det oppstod lekkasje av kjølemidler i den gamle. Det har dessverre tatt alt for lang tid å få denne på plass. Det skyldtes i første omgang lengre leveringstid enn først antatt, dernest kuldeperioden som hindret denne type sveising av rør. Når arbeidet så kom i gang, måtte det stanses på grunn isras fra fjellet og fare for personskade. Varmepumpen skal etter planen være i drift fra uke 13. Kostnaden er på kr 372.300 , alt arbeid og mva inkludert.

4.4 Flytebrygge

På initiativ grunneierlaget, har styret vurdert et forslag om å sette ut ei flytebrygge på vår strandlinje i samarbeid med grunneierlaget. Grunneierlaget kunne stille flytebrygge til disposisjon og dele utgiftene mellom begge sameiene og grunneierlaget. Grunneierlagets utleiebåt ville bli tilgjengelig ved flytebrygga. Grunneierlaget mente imidlertid at det ikke var formålstjenlig eller nødvendig å fremme en byggesøknad på prosjektet, under henvisning til at ingen andre flytebrygger i Kalandsvatnet var omsøkt. Styret var ikke overbevist om denne konklusjonen og fikk utført en juridisk vurdering av søknadsplikten på prosjektet. Konklusjonen i vurderingen var entydig: Etablering av flytebrygge er søknadspliktig. Styret har derfor ikke gått videre med saken.

4.5 Norgespris på strømavtalene

Styret har fått innspill og vurdert Norgespris på strømavtalene vi har for fellesområdene og strømavtalene vi har på varmepumpene som produserer fjernvarme og varmtvann til leilighetene. Det dreier seg om fem målere for fellesområdene og én til hver av varmepumpene, til sammen sju målere. For alle målerne er det nå etablert Norgespris.

4.6 Maling av blokkene

Maling av blokk E ble utsatt på årsmøtet i 2025. Det har derfor ikke blitt tatt initiativ til å få tilbud på dette arbeidet. Arbeidet avhenger årsmøtets videre vedtak.

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 026 638	1 769 124	1 984 000	2 376 100
Andre inntekter	3	224 066	299 202	0	0
Sum inntekter		**2 250 704**	**2 068 326**	**1 984 000**	**2 376 100**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	80 000	60 000	70 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	4	11 280	8 460	10 000	11 500
Felles strøm og varme		123 531	134 871	130 000	140 000
Andre driftskostnader	6	816 647	796 197	807 000	930 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	16 629	7 779	90 000	30 000
Vedlikehold	8	187 545	671 309	330 000	3 466 000
Forretningsførsel		96 934	95 349	99 000	103 000
Revisjonshonorar		13 375	12 875	13 500	14 000
Andre konsulenthonorarer		74 803	42 758	150 000	20 000
Forsikring		186 148	186 662	186 000	208 000
Sum driftskostnader		**1 606 892**	**2 016 260**	**1 885 500**	**5 002 500**
Driftsresultat		**643 812**	**52 066**	**98 500**	**-2 626 400**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		39 687	29 707	0	0
Andre renteinntekter		1 026	827	0	0
Sum finansinntekter		**40 713**	**30 534**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		0	0	0	189 500
Andre rentekostnader		7	0	0	0
Sum finanskostnader		**7**	**0**	**0**	**189 500**
Resultat av finansposter		**40 706**	**30 534**	**0**	**-189 500**
Resultat		**684 518**	**82 600**	**98 500**	**-2 815 900**
Til/fra annen EK		684 518	82 600	0	0
Sum disponeringer		684 518	82 600	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		16 150	0
Forskuddsbetalte kostnader		346 281	350 887
Andre fordringer		221 944	9 007
Sum fordringer		**584 375**	**359 894**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 238 293	858 972
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 238 293**	**858 972**
Sum omløpsmidler		**1 822 668**	**1 218 866**
SUM EIENDELER		**1 822 668**	**1 218 866**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 501 344	816 826
Sum opptjent egenkapital		**1 501 344**	**816 826**
SUM EGENKAPITAL		**1 501 344**	**816 826**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	27 842
Leverandørgjeld		237 034	263 249
Skyldige off. myndigheter		9 870	8 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		70 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld		4 420	42 489
Sum kortsiktig gjeld		**321 324**	**402 041**
SUM GJELD		**321 324**	**402 041**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 822 668**	**1 218 866**

Bergen,
Styret for Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Knut Bjune	Ida Elisabeth Tørum	Trond Gerhardsen
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
3801	Andel driftskostnader	1 454 868	1 262 106	1 455 000	1 748 000
3816	TV/Internett	425 370	380 490	384 000	455 500
3833	Vedlikehold	146 400	126 528	145 000	174 600
Sum felleskostnader		**2 026 638**	**1 769 124**	**1 984 000**	**2 376 100**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3849	Diverse inntekter	0	297 000	0	0
3885	Andre inntekter	224 066	2 202	0	0
Sum andre inntekter		**224 066**	**299 202**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	70 000	60 000	70 000	80 000
5331	Avsetning styrehonorar	10 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**80 000**	**60 000**	**70 000**	**80 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	675	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	299	520	500	500
6300	Møtekostnader	2 193	1 676	3 500	3 500
6325	Renovasjon Boligselskap	24 120	26 915	25 000	25 000
6326	Snømåking og salting	53 012	54 102	100 000	100 000
6335	Containerleie/ -tømming	100	0	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 563	360	0	0
6360	Renhold og matteleie	120 629	115 795	120 000	120 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	1 000	1 000
6370	Garasjer	5 150	8 949	10 000	10 000
6372	Heis	122 050	87 195	100 000	100 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	30 316	19 775	0	0
6374	Ventilasjon	13 041	0	0	0
6375	TV/Internett	425 442	379 902	384 000	455 500
6391	Diverse serviceavtaler	0	58 911	60 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	37 750	0	40 000
6800	Kontorkostnader	11 655	775	2 000	10 000
6860	Kursutgifter	500	0	0	0
6940	Porto	0	0	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	0	3	0	0
7770	Bankgebyr	1 080	880	0	0
7779	Andre gebyr	2 388	1 875	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	1 235	814	0	1 500
Sum driftskostnader		**816 647**	**796 197**	**807 000**	**930 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	2 696	0	0
6503	Annet driftsmateriell	3 893	2 263	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 210	1 657	0	0
6510	Verktøy og redskap	6 032	764	70 000	10 000
6540	Inventar	0	399	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	100	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	395	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**16 629**	**7 779**	**90 000**	**30 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 679	0	0	1 500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	34 219	91 265	10 000	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	36 658	476 215	20 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	4 877	15 355	30 000	30 000
6606	Vedlikehold heis	26 933	21 339	30 000	30 000
6608	Vedlikehold garasjer	2 913	5 478	0	250 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	10 217	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	0	1 158	30 000	1 215 000
6615	Vedlikehold låssystemer	41 241	0	0	20 000
6616	Vedlikehold tak	35 640	34 408	30 000	40 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	15 875	0	0
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	3 385	0	15 000	50 000
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	145 000	251 000
Sum vedlikehold		**187 545**	**671 309**	**330 000**	**3 466 000**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**816 826**	**734 226**
Periodens resultat	684 518	82 600
Endring i disponible midler	**684 518**	**82 600**
Disponible midler 31.12.	**1 501 344**	**816 826**

Dokumentet er elektronisk signert

12-404 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Bjune, Knut	**2026-03-19**	**Tørum, Ida Elisabeth**	**2026-03-19**
Identification		Identification	
Bjune, Knut		Tørum, Ida Elisabeth	

Name	Date
Gerhardsen, Trond	**2026-03-19**
Identification	
Gerhardsen, Trond	

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: KNPSY-KJSSS-DZB0Z-IUMFI-6AGKOS-9Y5Y8

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KHP31-IOSS5-DJSRZ-6IMFI-MKAOD-HY1VI

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
2026-03-20 11:48:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KMYSY-KOSSS-DJBB2-IUWFI-MGKDS-91S1B

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.

Referat fra årsmøte i Kalandsvatnet Panorama B-F 21.04.2026

Dato: TIRSDAG 21. APRIL kl: 18.30

Sted: Kaland Idrettshall

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling:	Godkjent
b) Antall fremmøtte	
- seksjonseiere:	29
- Antall fullmakter	2
- Antall stemmeberettigede	**31**
c) Valg av møteleder:	styreleder Knut Bjune
d) Valg av referent/protokollfører	Trond Gerhardsen
e) Valg av protokollunderskriver	Sarah Jane Tilston, Ida Elisabeth Tørum
f) Valg av tellekorps:	Erik Gjesdal, Jørgen Osaland
g) Godkjenning av dagsorden	Godkjent

2. Årsrapport 2025

Årsrapporten ble presentert av styreleder.

- **Spørsmål og innlegg:**

- Egenandel ved forsikring: kr 10.000, kr 5000 ved skade på glass

- Forliksavtalen med utbygger: Styreleder redegjorde for forlikavtalen med utbygger og begrunnet resultatet.

  - Utbygger har betalt 200 000 NOK som endelig sluttføring av sak.
  - Rapport fra 2019 er kjent og det forklares hvordan utbygger har trenert sitt ansvar og til slutt sluppet unna 5-årsfristen.
  - Nye eiere i sameiet utviser bekymring for kostnader som vil påløpe
  - Terje Gjelsvik sin rapport fra 2024 oppgir prioritet og kostnader
  - I forbindelse med aksept av oppgjøret ble Ekstraordinært årsmøte ikke avholdt fordi for få seksjonseiere forlangte det.
  - Advokatkostnader er dekket av forsikring, sameiet betaler en egenandel og saken er avsluttet.

- Hundestien: Minnet om dato at det ikke er tillatt å gå over innmark etter 30. april og at hundestien langs bekken er et godt alternativ for gjennomgang. Minnet også om at hundeeiere skal plukke med seg avføring, både for det visuelle, men også for at dyr ikke skal bli syke av kontaminert gress.

- Grunneierlaget har vist interesse for å restaurere bekken der ørret gyter. Det opplyses at beboere i sameiet kan fiske i Kalandsvatnet uten behov for fiskekort. Det må dog betales for å leie båt.

- Varmepumpen bak blokk C/D er skiftet ut og fungerer som den skal. Den støyer mindre enn den forrige.

- Norgespris innført på all felles strøm og varmepumper.

- Kledningen på blokk C må ettersees. Mulig noen bord er råtne

Vedtak: Årsrapporten tatt til etterretning

3. Godkjenning av årsregnskap 2025

Revidert og signert regnskap fra styret gjennomgått.

Det spørres om diverse inntekter som er oppgitt i 2024, styreleder sjekker opphav for disse da det er uviss opprinnelse.
Det spørres om fordeling av kostnad til Kpa i henhold til varme, brøyting og drift
Vedlikeholdsavtalen tas opp som tema og fordeling av kostnadene.

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjent uten merknader

4. Styrehonorar

Styrehonorar foreslås økt fra 70.000 – 80.000. Det begrunnes ved mye arbeid er lagt ned og tilsvarer en 20% stilling.

Det er innlegg fra salen både mot og for forslaget. Det ble økt i forrige år, men en økning kan bidra til å beholde et aktivt styre, men skal ikke økes hvert år.

Vedtak: Styrehonoraret økes fra 70.000 til 80.000 for kommende periode.

Vedtatt mot 1 stemme, ingen blanke stemmer.

5. Valg:

Det skal velges ett styremedlem for perioden 2026-2028. Trond Gerhardsen er villig til å ta gjenvalg. Ingen andre kandidater er foreslått. Valgkomiteen foreslår at det inviteres til å sende inn forslag på kandidater elektronisk til neste årsmøte.

Vedtak: Trond Gerhardsen er valgt til styremedlem for 2026-2028:

Valgkomiteen: Valgkomiteen tar gjenvalg neste periode.

Vedtak: Valgkomite 2026-27: Johnny Kristensen, Inga Fanavoll.

6. Låneopptak

Styret foreslår å foreta låneopptak for å kunne gjennomføre utbedring av setningsskadene og i tillegg ha mulighet til å foreta maling av blokkene i de kommende årene. Det vil ikke være mulig med dagens vedlikeholdsavsetning.

Styret legger til grunn Eiendomsvurdering AS sin rapport som estimerer en kostnad på totalt. 3,6 mill for utbedring av setningsskadene. Dette er estimat fra 2024. Med prisøkningen vil sannsynlig estimat bli over 4 mill. Kostnadene er usikre og det vil sannsynlig bli behov for økt låneramme utover 3 mill.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om årsmøtets tilslutning til å foreta låneopptak på inntil 3 mill for 2026/27 til utbedring av setningsskader og lekkasjer og skader som er oppstått som følge av enkelte lekkasjer. Eventuell utvidelse av lånerammen utover dette vil bli forelagt årsmøtet.

Styreleder utgreier om setningsskadene, vanskelig tilkomst til blokk B for HC-taxi og brannbiler, videre om kostforståelse og at prosjekttilbyder foreslår timebasert arbeid framfor fastpris der prosjektfører holder kontroll på at timer ikke misbrukes.

Fra debatten:

Årsmøtet har flere spørsmål og innvendinger mot å foreta låneopptak. Det begrunnes dels i skepsis til økte kostnader, dels i mangelfulle opplysninger om kostnadene ved maling av blokkene.

- Det haster med E blokk før kledning også må skiftes.
- Forslag om lift framfor stillas er en fordel der man kan benytte dette.
- Det spørres om bruk av sprøyte eller tradisjonell maling.
- Det opplyses at kostnadsrammer ikke er satt, men estimert til 1 mill + pr blokk.
- Kost betviles fra sal.
- Anbud vil bli innhentet for å klargjøre kost.
- Forslag om at nedre del av bygg kan utføres av idrettslag eller forespørre Os videregående skole. Dette reiser spørsmål om reklamasjon og forsikring ved utbedring og maling.
- Forslag om mulighet for engangsinnbetaling for de som ønsker det og økte fellesutgifter for de som vil finansiere ved hjelp av lån.
- Det etterspørres en konsekvensanalyse for kostnad for fellesutgift/engangs innbetaling og generell plan. Et sameie får høyere renteutgifter på lån enn privatpersoner fordi lånet ikke har pant i eiendom. For den enkelte kan det være mer å spare på å utvide eget boliglån til bedre rente samt at økt felleskostnad reduserer bolig verdi ved salg.
- Styreleder viser til tilbud på lån til sameiet med 6,565 % rente fra DNB

- Det spørres om fellesutgifter kan fordeles annerledes enn ved sameierbrøk. Leder henviser til BOBs jurist fra forrige runde hvor brøk ble benyttet og til vedtektene.
- Det spørres om BOB kan splitte/utjevne faktura dersom man betaler inn hele beløpet eller om man ønsker å gå for finansiering.

Årsmøtet ønsker at styret utreder nærmere ulike alternativer for maling av blokkene og anbud/prissetting på alternativene. Videre hvordan ulike alternativ for låneopptak kontra engangsinnbetalinger vil påvirke felleskostnadene både når det gjelder maling og utbedring av setningsskadene. Det ønskes befaring av blokker sammen med fagmann for å prøve behov og nødvendighet. Årsmøtet ønsker ekstraordinært årsmøte når styret har avklart disse spørsmålene.

Forslag fra Kristensen:

«Årsmøtet sender saken tilbake til styret for utredning og konsekvens for enkelteier i form av kostnad, innbetaling, avdragsordning».

Innsendt forslag fra Gjesdal trekkes til fordel for Kristensens forslag. Ved votering ble styrets forslag satt opp mot forslaget fra Gjesdal/ Kristensen.

Forslaget fra Gjesdal/Kristensen ble vedtatt.

Vedtak: Årsmøtet sender saken tilbake til styret for utredning og konsekvens for enkelteier i form av kostnad, innbetaling, avdragsordning.

7. Vedlikeholdsavsetning

Styret foreslår å øke vedlikeholdavsetningen. Den er nå på 10% av fellesutgiftene for hver seksjonseier og har nå en saldo på kr 490.000. Det er godt under halvparten av kostnadene ved full maling av én blokk med mindre en vil gå for rimeligere løsninger.

Styrets forslag til vedtak:

Vedlikeholdsavsetningen økes fra nåværende 10% til 20%.

En økning av vedlikeholdsavsetningen fra 10 til 20% vil bety en økning på 2,96 kr per m^2 til 5,96 per m^2 Totalt vil det utgjøre en avsetning på kr 349.368 per år mot nå kr 174.000

På årsmøtet presiseres det at avsetningen kun skal brukes til ordinært vedlikehold og ikke til utbedring av setningsskadene.

Vedtak: Vedlikeholdsavsetningen økes fra nåværende 10% til 20%.
Enstemmig vedtatt

8. Gjesteparkering / HC-plasser

Styrets forslag:
1. Det etableres en merket HC-plass med asfalt, ute ved inngangen til grusplassen ved A-blokka.
2. Det merkes to HC-plasser ute, på hver side av trappa i D-blokka.
3. Det merkes en HC-plass ved E-blokka, i nærheten av inngangen under trappa.
4. Styret bes avtale brøyting av gjesteparkeringen nede ved avkjøringen.

I opprinnelig arealplan er parkering utendørs ikke lov.
I revidert plan fra 2019 er parkering endret til «fortrinnsvis parkering garasjeanlegg» som medfører det kan etableres uteparkering.
Det er enighet om merking av utendørs HC plass nær ved trappefri inngang til blokk C+D+E.
Henholdsvis ved inngang C, til venstre for inngang D samt ved trapp inngang E.
Blokk E har ikke elektrisk døråpner montert, i tillegg er det et lite trinn på innsiden av døren.

Innsendt forslag fra Hope/Hadler-Jakobsen for blokk A:

- Den første plassen inn til venstre merkes med: HC-gjesteparkering
- Den andre plassen inn til venstre merkes med: Kun for gjester
- Generelt: Gjesteparkering nedeved veien blir brøytet om vinteren

Årsmøtet var delt i synet på om gjesteparkeringen i A skal være utendørs eller innendørs i gjesteparkering. Det ble uttalt at i A er HC-plass opprinnelig oppført på tegning.
Ved votering om HC-plass i blokk A fikk forslaget fra Hope/Hadler-Jakobsen 10 stemmer. Styrets forslag 5 stemmer. Forslaget fra Hope/Hadler-Jakobsen vedtatt.

Vedtak: Det merkes HC-plass utendørs nær trappefri inngang til blokkene C, D og E. I blokk E monteres elektrisk døråpner. Det monteres skråbroer ved tersklene der det er nødvendig. I blokk A merkes HC-plass innendørs i gjestegarasje til venstre.
Styret bes avtale brøyting av gjesteparkeringen nede ved avkjøringen.

9. Varmepumpen for A/B og F/G blokkene

Innsendt forslag om å starte en utredning om hva det vil koste å oppgradere varmepumpen fra luft-veske til bergvarme-veske når den må skiftes ut.

Da vil hele uteanlegget kunne fjernes og erstattes av en enhet som kan plasseres i eksisterende teknisk rom i B-garasjen.

En slik endring vil eliminere driftsforstyrrelser gitt av vær og ising og vil gi en betydelig bedre års-virkningsgrad som vil bidra til å redusere varmekostnadene for beboerne over tid.

Forslag til vedtak: Når utskifting av dagens varmepumpe ved B-blokka blir nødvendig, utredes alternativ med varmepumpe basert på bergvarme

Ved votering: 2 stemte mot forslaget.

Vedtak: Når utskifting av dagens varmepumpe ved B-blokka blir nødvendig, utredes alternativ med varmepumpe basert på bergvarme

Signaturer

Protokollfører:

Trond Gerhardsen

Trond Gerhardsen

Protokollunderskrivere:

Sarah Jane Tilston

Sarah Tilston

Ida Elisabeth Tørum

Styreleder:

Knut Bjune

Knut Bjune

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Dato: 30.juni kl: 18.30

Sted: Kaland Idrettshall, Inngang A

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Hamrevegen 17. juni 2026

Knut Bjune
sign

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Kalandsvatnet Panorama 30. juni 2026

Navn: _____ Seksjons nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:
_____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Styrehonorar

Vi har fått beskjed fra BOB om at det er en formell feil i protokollen for sak 4 om styrehonorar. Vedtaket ble gjort for "kommende periode". Det skulle i stedet vært gjort vedtak for perioden 2025-2026, slik at vedtaket er ugyldig. Siden vedtaket om økning av styrehonoraret var tenkt for kommende periode, inneholder ikke forslaget en økning av styrehonoraret for 2025-2026

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2025-2026 er kr 70.000

3. Maling av blokkene

Årsmøtet 2026 bad styret om mer utredning av behov og kostnader ved maling av blokkene og vedtok at saken skulle tas opp på ekstraordinært årsmøte.
Vår byggetekniske rådgiver, Terje Gjelsvik i Verdivurdering AS, har foretatt befaring og kommet med estimat over kostnadene for prioriterte oppgaver. Utfordringen er at det trengs lift og/eller stillas til det meste som må gjøres og da må en gjøre det som er nødvendig når en først er oppe i veggen, inkludert fasadevask, tilskruing av løse bord, to strøk maling og 20% reserve:
Gjelsvik estimerer følgende:

Blokk C: kr 1.132.500
Blokk D: kr 1.101.850
Blokk E: kr 1.170.250
I tillegg kommer Mva på kr 851.150

Totalt 4.250750

Blokk A og B er ikke med i denne kalkylen.

Styreleder har kontaktet Os vgs og Austerheim vgs med spørsmål om de kan ta på seg oppdraget, men begge har takket nei. En nystartet bedrift av ungdommer fra Os er interessert i å ta på seg oppdraget, men det er noe usikkert hva de faktisk kan gjennomføre. Mer om dette legges fram på årsmøtet.
Det er i budsjettet satt av **1.215.000 til maling.** Det forutsetter i budsjettet et låneopptak på 3 mill.

For å kunne gjennomføre maling av blokkene, bør arbeidet planlegges på nyåret for å kunne gjennomføre arbeidet før sommeren. Erfaringsmessig er stillas/lift vanskelig å oppdrive på høsten og prisene vil derfor være høyere.

Gjelsvik vurderer det slik at vi i år bør prioritere fjerningen av brannfarlig isolasjon, lekkasjeskadene ved inngangene og setningsskadene i henhold til tidligere plan.

Forslag til vedtak: Maling av blokkene prioriteres ikke i 2026, men forberedes med tanke på gjennomføring fra 2027. Styret vil legge fram en progresjonsplan for maling av blokkene på Ekstraordinært årsmøte på nyåret 2027.

4. Finansiering av setningsskader og prioriterte tiltak

På bakgrunn av debatten og forslagene på ordinært årsmøte, redegjør og vurderer styret de forskjellige framsatte forslagene:

1. Forslag om delt finansiering ved at de som ønsker det, betaler inn hele engangsbeløpet tilsvarende seksjonseiers andel av låneopptaket og de øvrige betjener sin andel av lånet. Dette er drøftet med BOB og blir blankt avvist fordi dette vil innebære en egen regnskapsførsel for hver seksjonseier med ekstra fakturering til de som skal betale avdrag på lånet. Dette er arbeidskrevende og dekkes ikke av regnskapsavtalen vi har med BOB. Ordningen vil bli en svært kostbar løsning som BOB klart fraråder oss å gå inn på.
Styret uttaler at forslaget er uaktuelt.

2. Forslag om at utgiftene til utbedring av setningsskadene for deles likt i stedet for etter sameiebrøken:
Fellesutgiftene skal fordeles etter sameierbrøken iht vedtektene:
5-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
I følge BOB skal det spesielle grunner til å fravike sameiebrøken og dette må antagelig prøves rettslig.
Styret uttaler at forslaget er uaktuelt.

3. Engangsinnbetaling fra sameierne av hele lånebeløpet.
Antall m2 i sameiet er 4908. Kostnaden vil eksempelvis bli for 4 mill: 815 kr per m2 (kr 81.500 for 100m2). For 3 mill: 611,2 kr per m2 (kr 61.120 for 100m2)
Leilighetene er på hhv 69m2, 82/83m2, 99m2 og 122/123 m2

Styret uttaler at dette vil påføre sameierne en stor engangsutgift som ikke alle vil ha mulighet til, uten å ta opp privat lån. **Styret vil fraråde dette.**

4. Engangsinnbetaling av et mindre beløp som årsmøtet definerer. Det kan f.eks være 50 kr per m2 som vil bli 5000 kr for 100m2. Kostnaden for ekstrafakturering som følger sameiebrøken er under kr 1000 for det hele i flg BOB.
Styret uttaler at dette er et mulig alternativ dersom sameierene går inn for det, og det vil sannsynligvis forskyve og redusere evt økning av fellesutgiftene som følge av et låneopptak.

Forslag til vedtak: Det foretas en engangsinnbetaling til sameiet på kr ….. per m2. Forfall:……..

5. Låneopptak
Se vedlagte tilbud fra DNB med 6,55 % nominell rente. Kostnadene ved låneopptak vil innarbeides i de ordinære fellesutgiftene. I budsjettet for 2026 er det tatt høyde for et låneopptak på inntil 3 mill med økningen i fellesutgiftene som ble foretatt 1.1.26. Låneopptak utover dette vil kunne føre til økning i fellesutgiftene, avhengig av vedtak i sak 4.

Med dagens rentenivå er lånekostnaden for 3 mill årlig på 271.394 kr. I årets budsjett er det avsatt 268.500 kr til avdrag og renter for hele året.
For 4 mill vil kostnaden være 361.812 kr årlig. Renteendringer vil naturligvis påvirke kostnaden.

DNB opplyser at låneopptak for sameier fungerer som et rammelån, som kan utvides ved behov fordi lånet ikke er bundet til pant i boligen slik som et privatlån. En unngår dermed å ta opp større lån enn det som det er behov for og betaler bare for det faktiske lånebeløpet til enhver tid.

BOB opplyser at lån og rentekostnader for hver seksjonseier blir innberettet til skattemyndighetene og blir dermed fradragsberettiget i skattemeldingen.

For å løse utfordringene med lekkasjeskadene, setningsskadene og nødvendig malearbeid vil det være nødvendig å foreta et låneopptak.
Styret uttaler at en låneramme på inntil 4 mill for budsjettåret 2026 vil være nødvendig for å kunne gjennomføre prioriterte tiltak iht tidligere rapport. Låneopptak på 4 mill vil kunne medføre noe økte felleskostnader i 2027 eller 2028, avhengig av evt engangsinnbetaling og kostnadene på tiltakene.

Forslag til vedtak: Sameiet foretar låneopptak med ramme på inntil 4 mill til vedtatt brannsikring i blindkjeller i blokk B, tetting av lekkasjer ved inngangspartiene, utbedring av setningsskadene og andre prioriterte tiltak iht rapport fra Verdivurdering AS. Låneopptaket skjer gradvis i henhold til kostnadsprognose og følges opp med kostnadskontroll av Verdivurdering AS

STYRET

Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	4.000.000
Utbetalingsdato	29.05.2026
Forfallsdato	29.06.2026
Løpetid	20 år
Rentesats	6,55%
Terminlengde	Halvår
Terminomkostning	70
Renteberegningstype	Etterskuddvis
Rentekapitaliseringsperiode	Forfall
Rentebrøk	365(6)/365(6)

Beregning

Effektiv rente	6,666%
Terminbeløp	180 906,00
Innbetalt 2. termin	180 906,00
Reell løpetid	19 år og 7 mnd
Sum innbetalt	7 127 426,83
Sum renter	3 124 626,83
Sum gebyr	2 800,00

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	29.05.2026	0,00	0,00	0,00	0	4 000 000,00
Innbetaling	29.06.2026	72 158,05	22 252,05	49 836,00	70	3 950 164,00
Innbetaling	29.12.2026	180 906,00	129 722,30	51 113,70	70	3 899 050,30
Årssum	**31.12.2026**	**253 064,05**	**151 974,35**	**100 949,70**	**140**	**3 899 050,30**
Innbetaling	29.06.2027	180 906,00	127 344,05	53 491,95	70	3 845 558,35
Innbetaling	29.12.2027	180 906,00	126 287,08	54 548,92	70	3 791 009,43
Årssum	**31.12.2027**	**361 812,00**	**253 631,13**	**108 040,87**	**140**	**3 791 009,43**
Årssum	**31.12.2028**	**361 812,00**	**246 460,59**	**115 211,41**	**140**	**3 675 798,02**
Årssum	**31.12.2029**	**361 812,00**	**238 763,07**	**122 908,93**	**140**	**3 552 889,09**
Årssum	**31.12.2030**	**361 812,00**	**230 586,30**	**131 085,70**	**140**	**3 421 803,39**
Årssum	**31.12.2031**	**361 812,00**	**221 859,59**	**139 812,41**	**140**	**3 281 990,98**
Årssum	**31.12.2032**	**361 812,00**	**212 573,15**	**149 098,85**	**140**	**3 132 892,13**
Årssum	**31.12.2033**	**361 812,00**	**202 621,26**	**159 050,74**	**140**	**2 973 841,39**
Årssum	**31.12.2034**	**361 812,00**	**192 037,61**	**169 634,39**	**140**	**2 804 207,00**
Årssum	**31.12.2035**	**361 812,00**	**180 744,62**	**180 927,38**	**140**	**2 623 279,62**
Årssum	**31.12.2036**	**361 812,00**	**168 720,06**	**192 951,94**	**140**	**2 430 327,68**
Årssum	**31.12.2037**	**361 812,00**	**155 850,83**	**205 821,17**	**140**	**2 224 506,51**
Årssum	**31.12.2038**	**361 812,00**	**142 152,47**	**219 519,53**	**140**	**2 004 986,98**
Årssum	**31.12.2039**	**361 812,00**	**127 538,50**	**234 133,50**	**140**	**1 770 853,48**
Årssum	**31.12.2040**	**361 812,00**	**111 970,57**	**249 701,43**	**140**	**1 521 152,05**
Årssum	**31.12.2041**	**361 812,00**	**95 326,06**	**266 345,94**	**140**	**1 254 806,11**
Årssum	**31.12.2042**	**361 812,00**	**77 597,04**	**284 074,96**	**140**	**970 731,15**
Årssum	**31.12.2043**	**361 812,00**	**58 685,45**	**302 986,55**	**140**	**667 744,60**
Årssum	**31.12.2044**	**361 812,00**	**38 532,10**	**323 139,90**	**140**	**344 604,70**
Årssum	**31.12.2045**	**361 746,78**	**17 002,08**	**344 604,70**	**140**	**0,00**
Totalsum	**31.12.2045**	**7 127 426,83**	**3 124 626,83**	**4 000 000,00**	**2 800**	**0,00**

Beregnet av SunLån 4.03 lisensiert for DNB Bank ASA

Referat fra ekstraordinært årsmøte 2026

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Dato: 30. juni kl: 17.30

Sted: Kaland Idrettshall, Inngang A

Antall fremmøtte: 28
Antall fullmakter: 5
Totalt antall stemmeberettiget: 33

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling Godkjent
- Antall fremmøtte (antall seksjoner representert) 33
- Valg av møteleder Knut Bjune. Vedtatt.
- Valg av referent/protokollfører
- Forslag til referent: Ida Tørum. Vedtatt.
- Valg av protokollunderskriver Forslag: Trond Gerhardsen og Jan Garli. Vedtatt.
- Valg av tellekorps Forslag: Jørgen Osaland og Inga Fanavoll. Vedtatt.
- Godkjenning av dagsorden Godkjent

2. Styrehonorar

Vi har fått beskjed fra BOB om at det er en formell feil i protokollen for sak 4 om styrehonorar. Vedtaket ble gjort for "kommende periode". Det skulle i stedet vært gjort vedtak for perioden 2025-2026, slik at vedtaket er ugyldig. Siden vedtaket om økning av styrehonoraret var tenkt for kommende periode, inneholder ikke forslaget en økning av styrehonoraret for 2025-2026

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2025-2026 er kr 70.000

Vedtak: Styrehonorar for perioden 2025-2026 er kr 70.000.

3. Maling av blokkene

Årsmøtet 2026 bad styret om mer utredning av behov og kostnader ved maling av blokkene og vedtok at saken skulle tas opp på ekstraordinært årsmøte.
Vår byggetekniske rådgiver, Terje Gjelsvik i Verdivurdering AS, har foretatt befaring og kommet med estimat over kostnadene for prioriterte oppgaver. Utfordringen er at det trengs lift og/eller stillas til det meste som må gjøres og da må en gjøre det som er nødvendig når en først er oppe i veggen, inkludert fasadevask, tilskruing av løse bord, to strøk maling og 20% reserve:
Gjelsvik estimerer følgende:

Blokk C: kr 1.132.500
Blokk D: kr 1.101.850
Blokk E: kr 1.170.250
I tillegg kommer Mva på kr 851.150

Totalt 4.250750

Blokk A og B er ikke med i denne kalkylen.

Styreleder har kontaktet Os vgs og Austerheim vgs med spørsmål om de kan ta på seg oppdraget, men begge har takket nei. En nystartet bedrift av ungdommer fra Os er interessert i å ta på seg oppdraget, men det er noe usikkert hva de faktisk kan gjennomføre. Mer om dette legges fram på årsmøtet.
Det er i budsjettet satt av **1.215.000 til maling.** Det forutsetter i budsjettet et låneopptak på 3 mill.

For å kunne gjennomføre maling av blokkene, bør arbeidet planlegges på nyåret for å kunne gjennomføre arbeidet før sommeren. Erfaringsmessig er stillas/lift vanskelig å oppdrive på høsten og prisene vil derfor være høyere.

Gjelsvik vurderer det slik at vi i år bør prioritere fjerningen av brannfarlig isolasjon, lekkasjeskadene ved inngangene og setningsskadene i henhold til tidligere plan.

Forslag til vedtak: Maling av blokkene prioriteres ikke i 2026, men forberedes med tanke på gjennomføring fra 2027. Styret vil

legge fram en progresjonsplan for maling av blokkene på Ekstraordinært årsmøte på nyåret 2027.

Vedtak: Maling av blokkene prioriteres ikke i 2026, men forberedes med tanke på gjennomføring fra 2027 og innenfor en kommende 3 års periode. Styret vil legge fram en progresjonsplan for maling av blokkene på Ekstraordinært årsmøte på nyåret 2027. Styret får i oppgave å opprette en arbeidsgruppe for planlegging av malearbeid.

4. Finansiering av setningsskader og prioriterte tiltak

På bakgrunn av debatten og forslagene på ordinært årsmøte, redegjør og vurderer styret de forskjellige framsatte forslagene:

Alternativ 1. Forslag om delt finansiering ved at de som ønsker det, betaler inn hele engangsbeløpet tilsvarende seksjonseiers andel av låneopptaket og de øvrige betjener sin andel av lånet. Dette er drøftet med BOB og blir blankt avvist fordi dette vil innebære en egen regnskapsførsel for hver seksjonseier med ekstra fakturering til de som skal betale avdrag på lånet. Dette er arbeidskrevende og dekkes ikke av regnskapsavtalen vi har med BOB. Ordningen vil bli en svært kostbar løsning som BOB klart fraråder oss å gå inn på.
Styret uttaler at forslaget er uaktuelt.

Forslag til vedtak: Styret uttaler at forslaget er uaktuelt.

Vedtak: Styret uttaler at forslaget er uaktuelt og blir ikke stemt over. Styrets konklusjon er akseptert av årsmøtet.

Alternativ 2. Forslag om at utgiftene til utbedring av setningsskadene for deles likt i stedet for etter sameiebrøken:
Fellesutgiftene skal fordeles etter sameierbrøken iht vedtektene:
5-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Ifølge BOB skal det spesielle grunner til å fravike sameiebrøken og dette må antagelig prøves rettslig.
Styret uttaler at forslaget er uaktuelt.

Forslag til vedtak: Unntak fra sameiebrøk kommer ikke til anvendelse.

Vedtak: Unntak fra sameiebrøk kommer ikke til anvendelse.

Alternativ 3. Engangsinnbetaling fra sameierne av hele lånebeløpet.
Antall m2 i sameiet er 4908. Kostnaden vil eksempelvis bli for 4 mill: 815 kr per m2 (kr 81.500 for 100m2). For 3 mill: 611,2 kr per m2 (kr 61.120 for 100m2)
Leilighetene er på hhv 69m2, 82/83m2, 99m2 og 122/123 m2

Styret uttaler at dette vil påføre sameierne en stor engangsutgift som ikke alle vil ha mulighet til, uten å ta opp privat lån. Styret vil fraråde dette.

Alternativ 4. Engangsinnbetaling av et mindre beløp som årsmøtet definerer. Det kan f.eks være 50 kr per m2 som vil bli 5000 kr for 100m2. Kostnaden for ekstrafakturering som følger sameiebrøken er under kr 1000 for det hele i flg BOB.

Styret uttaler at dette er et mulig alternativ dersom sameierene går inn for det, og det vil sannsynligvis forskyve og redusere evt økning av fellesutgiftene som følge av et låneopptak.

Forslag til vedtak: Det foretas en engangsinnbetaling til sameiet på kr ..... per m2. Forfall:.....

Alternativ 5. Låneopptak
Se vedlagte tilbud fra DNB med 6,55 % nominell rente.
Kostnadene ved låneopptak vil innarbeides i de ordinære fellesutgiftene. I budsjettet for 2026 er det tatt høyde for et låneopptak på inntil 3 mill med økningen i fellesutgiftene som ble foretatt 1.1.26. Låneopptak utover dette vil kunne føre til økning i fellesutgiftene, avhengig av vedtak i sak 4.
Med dagens rentenivå er lånekostnaden for 3 mill årlig på 271.394 kr. I årets budsjett er det avsatt 268.500 kr til avdrag og renter for hele året.
For 4 mill vil kostnaden være 361.812 kr årlig. Renteendringer vil naturligvis påvirke kostnaden.

DNB opplyser at låneopptak for sameier fungerer som et rammelån, som kan utvides ved behov fordi lånet ikke er bundet til pant i boligen slik som et privatlån. En unngår dermed å ta opp større lån enn det som det er behov for og betaler bare for det faktiske lånebeløpet til enhver tid.

BOB opplyser at lån og rentekostnader for hver seksjonseier blir innberettet til skattemyndighetene og blir dermed fradragsberettiget i skattemeldingen.

For å løse utfordringene med lekkasjeskadene, setningsskadene og nødvendig malearbeid vil det være nødvendig å foreta et låneopptak.
Styret uttaler at en låneramme på inntil 4 mill for budsjettåret 2026 vil være nødvendig for å kunne gjennomføre prioriterte tiltak iht tidligere rapport. Låneopptak på 4 mill vil kunne medføre noe økte felleskostnader i 2027 eller 2028, avhengig av evt engangsinnbetaling og kostnadene på tiltakene.

Forslag til vedtak: Sameiet foretar låneopptak med ramme på inntil 4 mill til vedtatt brannsikring i blindkjeller i blokk B, tetting av lekkasjer ved inngangspartiene, utbedring av setningsskadene og andre prioriterte tiltak iht rapport fra Verdivurdering AS. Låneopptaket skjer gradvis i henhold til kostnadsprognose og følges opp med kostnadskontroll av Verdivurdering AS.

Forslag til vedtak i punkter 3, 4 og 5 erstattes, etter debatt, av følgende forslag: Styret sender ut forespørsel til samtlige seksjonseiere med forslag til ulike beløp som kan betales inn per kvadratmeter som en engangssum, og ber om tilbakemelding på hvilket beløp per kvadratmeter den enkelte seksjonseier er villig til å betale inn. Signerte forslag spilt inn fra salen er 200 kr, 611 kr og 815 kr per kvadratmeter. Svar må sendes tilbake skriftlig til styret. På bakgrunn av innsendte svar må et nytt EO møte fatte vedtak om hvilket beløp per kvadratmeter alle seksjonseierne skal betale inn.

Vedtak: Styret sender ut forespørsel til samtlige seksjonseiere med forslag til ulike beløp som kan betales inn per kvadratmeter som en engangssum, og ber om tilbakemelding på hvilket beløp per kvadratmeter den enkelte seksjonseier er villig til å betale

inn. Signerte forslag spilt inn fra salen, er 200 kr, 611 kr og 815 kr per kvadratmeter. Svar må sendes tilbake skriftlig til styret. På bakgrunn av innsendte svar må et nytt EO møte fatte vedtak om hvilket beløp per kvadratmeter alle seksjonseierne skal betale inn.
Enstemmig vedtatt.

Signatur Styreleder
Knut Bjune

Dato: 1/juli 26 Knut Bjune

Signatur protokollunderskriver 1
Trond Gerhardsen

Dato: 01.07.26 Trond Gerhardsen

Signatur protokollunderskriver 2
Jan Garlid

Dato: Jan Garlid 1. juli 2026

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Dato: 30. september kl: 18.30

Sted: Kaland Idrettshall, Inngang A

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Hamrevegen 16. sept 2026

Knut Bjune
sign

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Kalandsvatnet Panorama 30. september 2026

Navn: _____ Seksjons nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:
_____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Finansiering av setningsskader og prioriterte tiltak

På bakgrunn av vedtak på ekstraordinært årsmøte 30 juni 2026, har styret gjennomført en spørreundersøkelse blant alle seksjonseierne om hva slags engangsbeløp de evt er villige til å betale inn for å unngå eller redusere låneopptak i forbindelse med utbedring av setningsskader og prioriterte tiltak i befaringsrapporten fra 2024. Undersøkelsen er gjennomført og svarene kan oppsummeres på følgende måte:

Antall mottatte svar: **39 seksjonseiere** av totalt 55. (70,9%)

Svarene fordeler seg slik:

Svaralternativ 815 kr per m2	antall:	14
Svaralternativ 611 kr per m2	antall:	4
Svaralternativ 200 kr per m2	antall:	9
Andre beløp	antall:	4
Ønsker ikke engangsinnbetaling	antall:	8

Gjennomsnitt av innsendte svar 427 kr per m2

Andre kommentarer:

Antall som uttrykker bekymring ved større engangsinnbetaling	8
Antall som mener beregningsgrunnlaget er utilstrekkelig	2
Antall som ønsker IN-ordning i tilbakemeldingene	2

Flere har muntlig gitt uttrykk for det samme

BOB fastholder etter ny henvendelse at det ikke er anledning til å innføre IN-ordning for sameier i BOB. Juridisk avdeling i BOB blir tilstede på møtet for å redegjøre for dette og svare på spørsmål.

På denne bakgrunn legger styret fra tre alternativer til vedtak i prioritert rekkefølge:

1. Engangsinnbetaling fra seksjonseierne basert på et gjennomsnitt av tilbakemeldingene: kr 427 per m2. Det vil utgjøre totalt kr 2.095 716. Resten finansieres ved låneopptak på inntil 2 mill.

2. Engangsinnbetaling fra seksjonseierne på kr 200 per m2. Dette vil utgjøre kr 981.600. Resten finansieres ved låneopptak, på vel 3 mill.

3. Låneopptak for hele beløpet, inntil 4 mill.

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Kalandsvatnet Panorama B-F

Dato: 30. september kl: 18.30

Sted: Kaland Idrettshall, Inngang A

Sak 1: Konstituering

a) Godkjenning av innkalling	Godkjent
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)	31 frammøtte, 2 fullmakter. 33 stemmeberettigede
c) Valg av møteleder:	Styreleder Knut Bjune
d) Valg av referent/protokollfører	Trond Gerhardsen
Valg av protokollunderskriver	Ida Elisabeth Tørum, Sarah Jane Tilston
e) Valg av tellekorps	Jørgen Osaland, Casper C Smith
f) Godkjenning av dagsorden	Godkjent

Sak 2: Finansiering av setningsskader og prioriterte tiltak

På bakgrunn av vedtak på ekstraordinært årsmøte 30 juni 2026, har styret gjennomført en spørreundersøkelse blant alle seksjonseierne om hva slags engangsbeløp de evt er villige til å betale inn for å unngå eller redusere låneopptak i forbindelse med utbedring av setningsskader og prioriterte tiltak i befaringsrapporten fra 2024. Undersøkelsen er gjennomført og svarene kan oppsummeres på følgende måte:

Antall mottatte svar: **39 seksjonseiere** av totalt 55. (70,9%)

Svarene fordeler seg slik:

Svaralternativ 815 kr per m2	antall:	14
Svaralternativ 611 kr per m2	antall:	4
Svaralternativ 200 kr per m2	antall:	9
Andre beløp	antall:	4
Ønsker ikke engangsinnbetaling	antall:	8

Gjennomsnitt av innsendte svar 427 kr per m2

Andre kommentarer:
Antall som uttrykker bekymring ved større engangsinnbetaling 8
Antall som mener beregningsgrunnlaget er utilstrekkelig 2
Antall som ønsker IN-ordning i tilbakemeldingene 2
Flere har muntlig gitt uttrykk for det samme

BOB fastholder etter at det ikke er anledning til å innføre IN-ordning for sameier i BOB. Juridisk avdeling i BOB var representert ved Jostein Kvingedal Reigstad på møtet for å redegjøre for denne saken og svare på spørsmål.
Reigstad redegjorde for IN-ordningen og svarte på spørsmål fra salen. Som alternativ til IN-ordning anbefalte Reigstad at det rimeligste alternativet er at mest mulig av beløpet betales inn som engangsinnbetaling evt via private lån. Private lån har lavere rente enn det et sameie kan oppnå fordi et sameie ikke kan ha pant i boligene. For seksjonseiere som har utfordring med å ta opp et privatlån til dette formålet, opplyste Reigstad at BOB kan være behjelpelig med å gi anbefalingsbrev til bankforbindelsen slik at lånesøker stiller sterkere med sin søknad. BOB har erfart at med et slikt skriv har lånesøkerne fått innvilget sin lånesøknad.

Etter denne sesjonen ble Reigstad dimmitert fra møtet.

Styret la fram tre alternativer til vedtak i prioritert rekkefølge:

1. Engangsinnbetaling fra seksjonseierne basert på et gjennomsnitt av tilbakemeldingene: kr 427 per m2. Det vil utgjøre totalt kr 2.095 716. Resten finansieres ved låneopptak på inntil 2 mill.

2. Engangsinnbetaling fra seksjonseierne på kr 200 per m2. Dette vil utgjøre kr 981.600. Resten finansieres ved låneopptak, på vel 3 mill.

3. Låneopptak for hele beløpet, inntil 4 mill.

Følgende endringsforslag var kommet inn før møtet:

1. Fra Petter Grahl Johnstad:

Mitt forslag til sameiermøtet er som følger:

1. Sameiet skal ha ordnet økonomi. Sameiet skal ikke ta opp lån for å finansiere utgifter til drift og vedlikehold siden lånefinansiering dobler kostnadene på altarbeid som utføres.
2. Sameiet skal innhente minst tre anbud på utbedringen av setningsskadene og på malingsarbeidet.
3. Sameiet skal ikke igangsette utbedringen av setningsskadene før vi har utarbeidet en plan for finansiering for alle betydelige utgifter sameiet står overfor.
4. I denne finansieringsplanen skal sameiets inntekter speile dets utgifter og løsninger for å gjennomføre nødvendige driftsoppgaver uten lånefinansiering eller store ekstrainnbetalinger skal vurderes.

2. Fra Erik Gjesdal:
1. Man avventer låneopptaket til at engangsinnbetaling på kr 427 per m2 er gjennomført, og at spørsmålet om låneopptak tas opp på neste ordinære årsmøte.
2. Sameiet skifter forretningsfører, og møtet beslutter å få etablert en IN-ordning.

Behandling:
Fra debatten som fulgte, kom det fram at pkt 1 og 4 i Grahl Johnstad sitt forslag, ville låse sameiet fra å kunne iverksette noen av de nødvendige tiltakene. Grahl Johnstad ble spurt om han var villig til å trekke pkt 1 og 4 i sitt forslag og det var han villig til. Fra salen kom det opp forslag om å beholde alle punktene.

Avstemminger:
1. For å beholde punkt 1-4 i Grahl Johnstad sitt forslag:
3 stemmer for. Ingen blanke stemmer. Forslaget falt.
For pkt 2 og 3 i Grahl Johnstad sitt forslag: 1 stemme mot. Ingen blanke stemmer. Forslaget vedtatt.

Som følge av vedtaket, ble forslaget fra Gjesdal trukket i sin helhet da intensjonen ved vedtaket i pkt 2 og 3 i Grahl Johnstad sitt forslag, var ivaretatt.

Styrets forslag til vedtak ble trukket i sin helhet.

Vedtak:
1. Sameiet skal innhente minst tre anbud på utbedringen av setningsskadene og på malingsarbeidet.
2. Sameiet skal ikke igangsette utbedringen av setningsskadene før vi har utarbeidet en plan for finansiering for alle betydelige utgifter sameiet står overfor.

Signaturer:

Knut Bjune

Styreleder Knut Bjune

Ida Tørum Sarah Tilston

Ida Elisabet Tørum **Sarah Jane Tilston**

Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 13.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 82/84/0/3
Adresse: Hamrevegen 25A, 5229 KALANDSEIDET

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



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

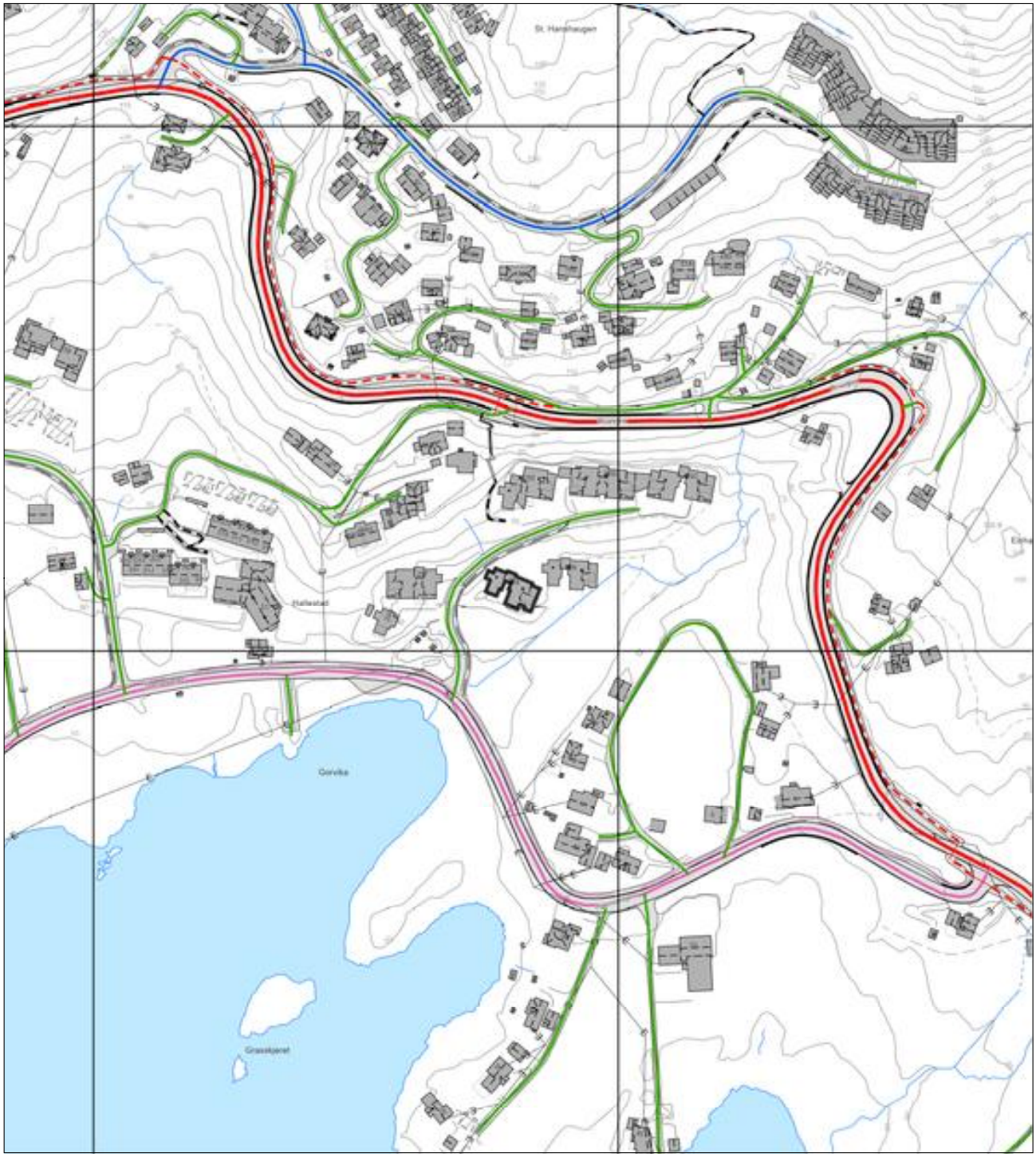
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 82/84/0/3
Adresse: Hamrevegen 25A, 5229 KALANDSEIDET

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 82/84/0/0
Utlistet 13. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259698519	Grunneiendom	0	Ja	15 597,6 m²	Sikker	-	Ja
259693321	Grunneiendom	0	Nei	930,7 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18010000	30	FANA. GNR 82 BNR 84, 225 MFL., KALANDSVATNET PANORAMA	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200402094	94,4 %
18010000	30	FANA. GNR 82 BNR 84, 225 MFL., KALANDSVATNET PANORAMA	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200402094	< 0,1 % (7,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18010000	113 - Blokkbebyggelse	64,6 %
18010000	780 - Felles grøntareal	19,8 %
18010000	710 - Felles avkjørsel	4,9 %
18010000	720 - Felles gangareal	2,5 %
18010000	621 - Kommunalteknisk virksomhet	1,5 %
18010000	790 - Annet fellesareal	0,5 %
18010000	730 - Felles parkeringsplass	0,4 %
18010000	320 - Gang-/sykkelvei	0,2 %
18010000	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (7,1 m²)
18010000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,8 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18010000		10,7 %
18010000	640 - Frisiktsone	1,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	94,4 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	5,5 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_140	Naturmiljø - viltområde	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	61,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
6845100	32	FANA. GNR 82, HATLESTAD HAGEBY	3	190411554
6840007	31	FANA. GNR 82 BNR 148, SOLVALLA TERRASSE	3	200020613
6840000	30	FANA. GNR 49 OG 89, VALLE - HATLESTAD, ETAPPE II	3	-
31900000	30	FANA. GNR 82 BNR 1, HATLESTAD	4	-
64210000	35	FANA. GNR 82 BNR 9 MFL., HATLESTAD	3	201303945
31880100	30	FANA. GNR 82 BNR 3, 4, 6 OG 72 MFL., HAMREVEGEN	3	200610411

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 13. oktober 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

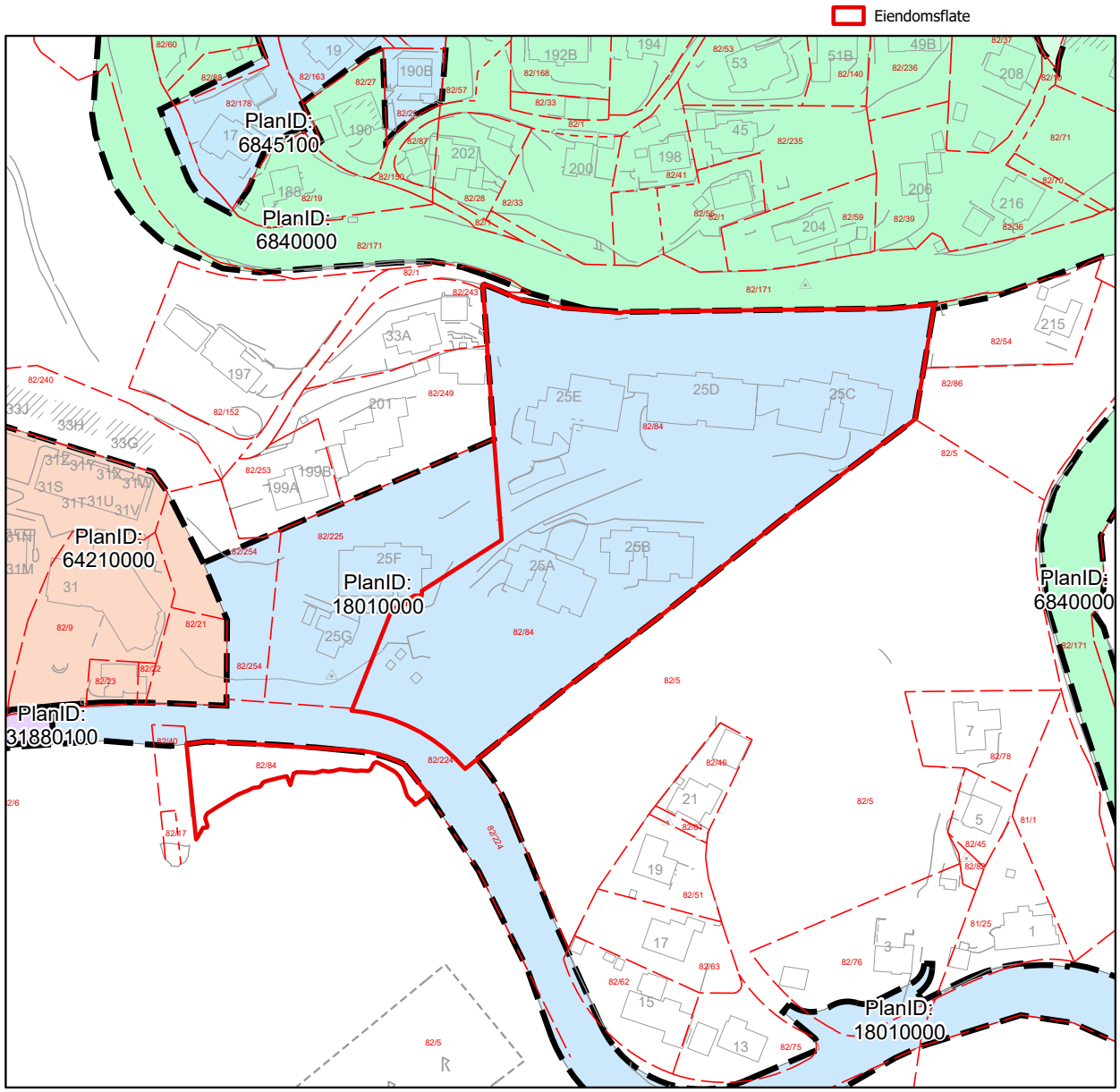
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/84/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hamrevegen 25A 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): 18010000,6840000



Reguleringsplan på grunnen

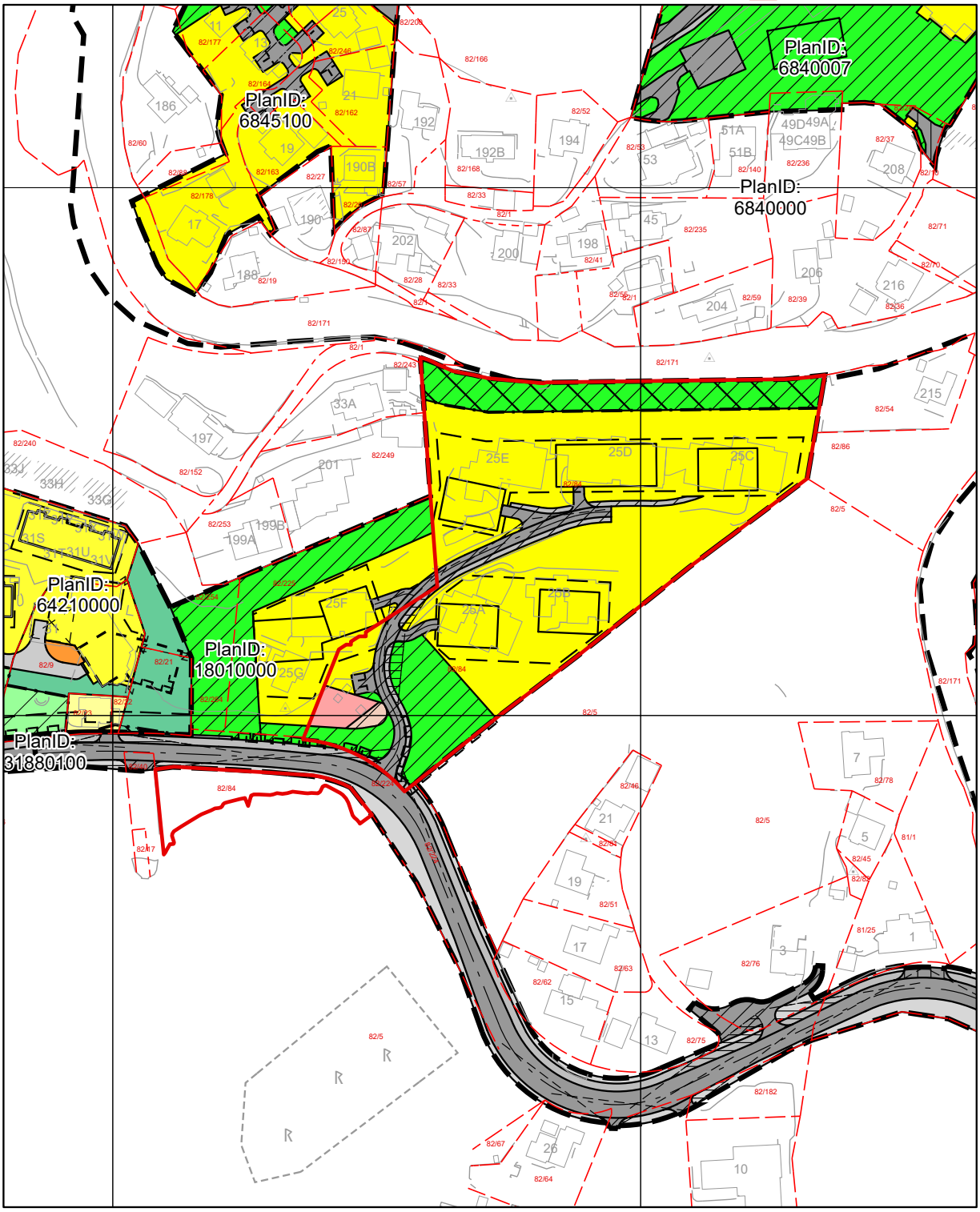
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/84/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hamrevegen 25A m.fl.

PlanID(er): 18010000,6840000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

590 - Særskilt angitt fare

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Privat vei

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

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

2010 - Veg

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

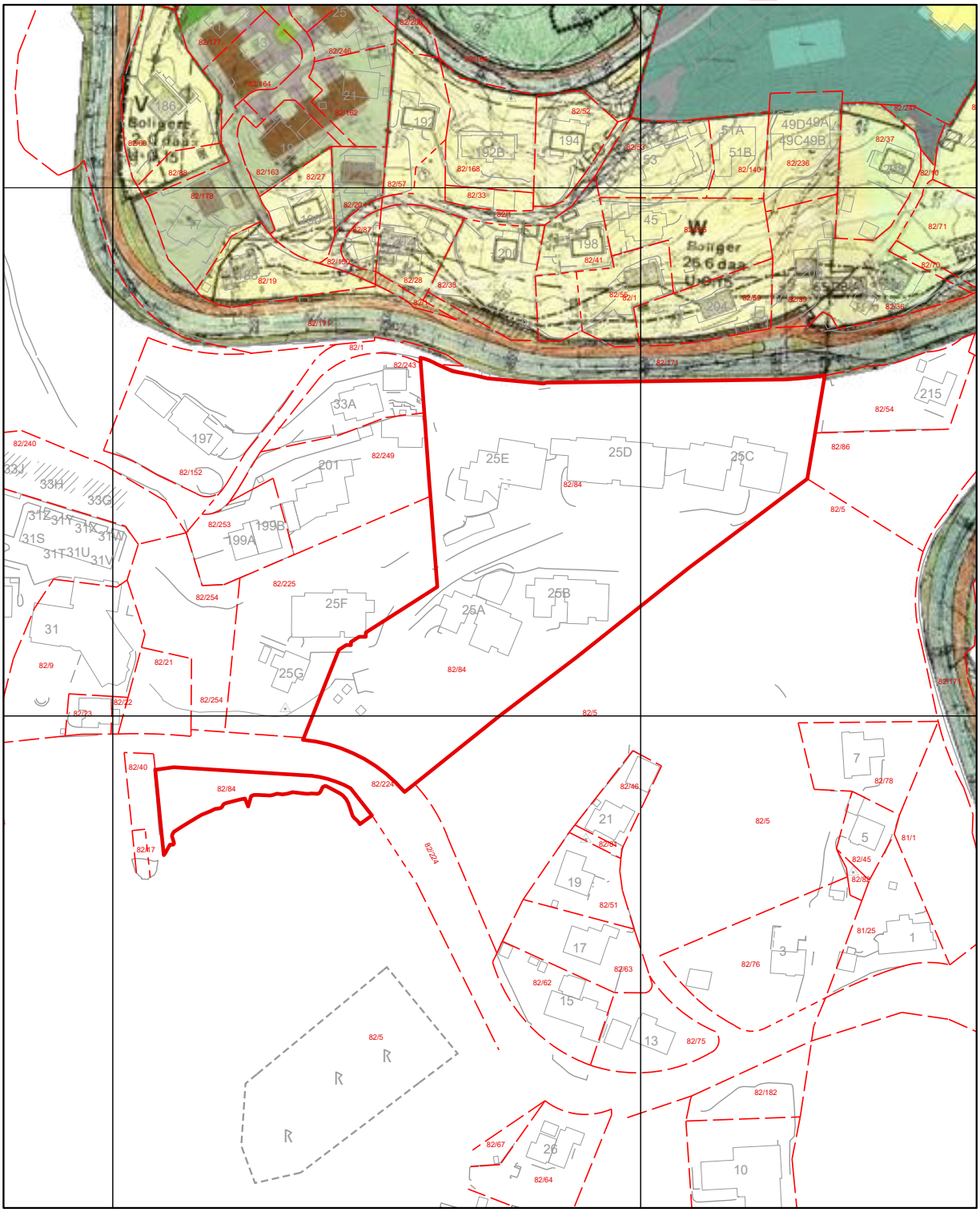
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 82/84/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hamrevegen 25A m.fl.

N

PlanID(er): 18010000,6840000

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING:

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER, U ≤ 0,2

BOLIGER 0,2 < U ≤ 1,0

OFFENTLIGE BYGNINGER

3. TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

GANG/SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

PARK, LEK

6. SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDE

7 LANDBRUKSOMRÅDER

Jordbruk

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGS-PLASS

FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

TOMTEGRENSE

SIKTLINJE

SENTERLINJE

RASFAREGRENSE

TURVEG, GANGVEG

OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

BYGNINGER SOM ER I STRID MED PLANEN

VEGETASJON SOM SKAL BEVARES

ISO-støy linjer:
55 DB (A)

Ekvidistanse 1m

MÅLESTOKK 1:1000

0 50

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

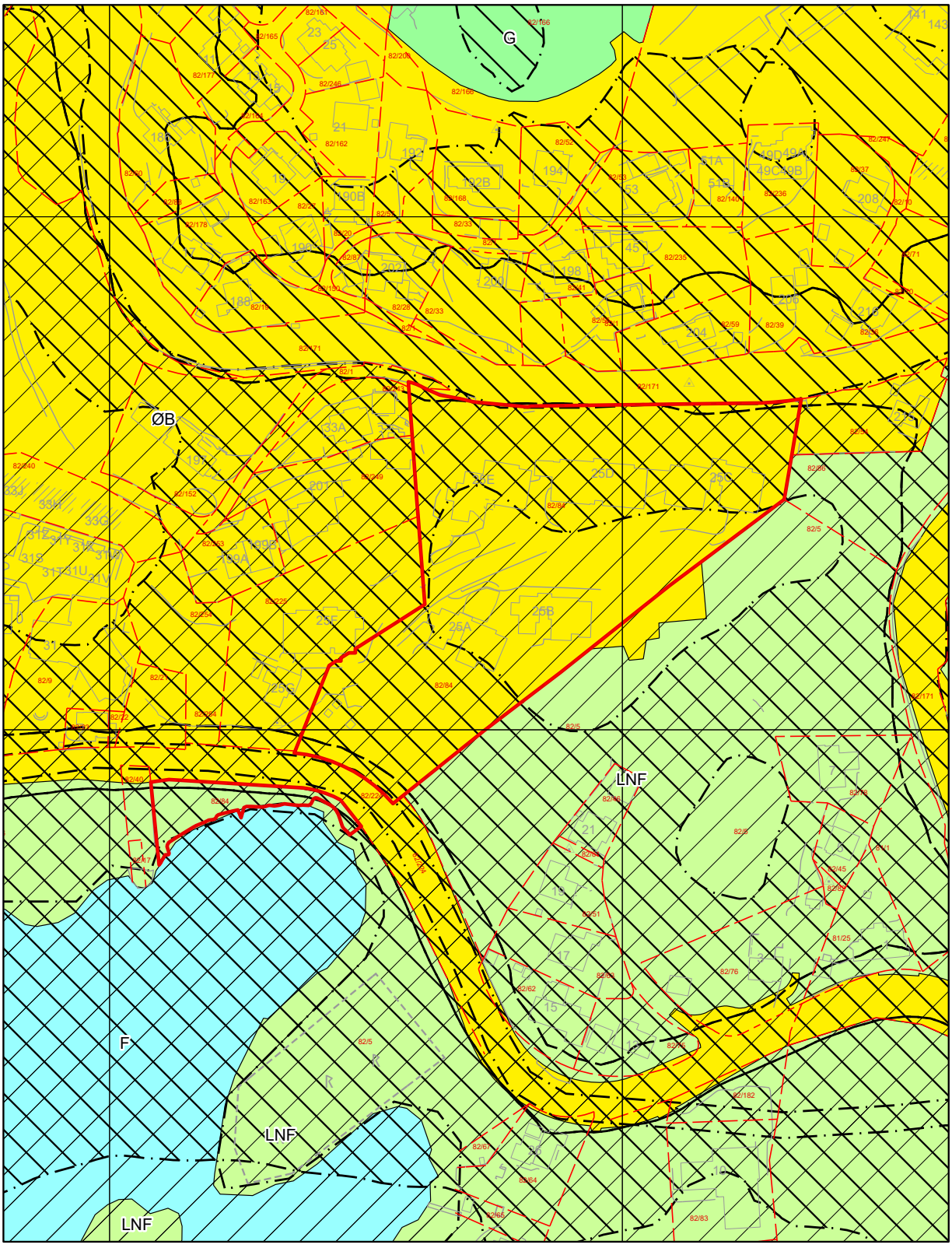
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 13.10.2026

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

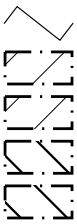
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder



LEIL 4 82,5 M2 - 3 ROM

LEIL 2 69,3 M2 - 3 ROM

LEIL 1 98,6 M2 - 3 ROM

Nydal Bygg Eftf.as

KALANDSVATNET PANORAMA

HUS B - 1. Etasje

ABO PLAN & ARKITEKTUR

Hamnevegen 53
Postboks 291, 5203 Os
Telefon: 56 57 00 70

Sted: OS
Dato: 16.04.2011
Målestokk: 1:100
Prosjektansv.: J.Haaland/R.Sletnes
Tegnet av: RS
Kontrollert av: ####
Tegnstatus: Forprosjekt

Prosjektnr.: 200908900
Tegningsnr.:
Rev.:

F:\Prosjekt\K\KALANDSVANNET PANORAMA 200908900\6 Tegninger beskrivelse\HUS HUS B mydlert A.pln
Wed Apr 06 09:09:16 2011

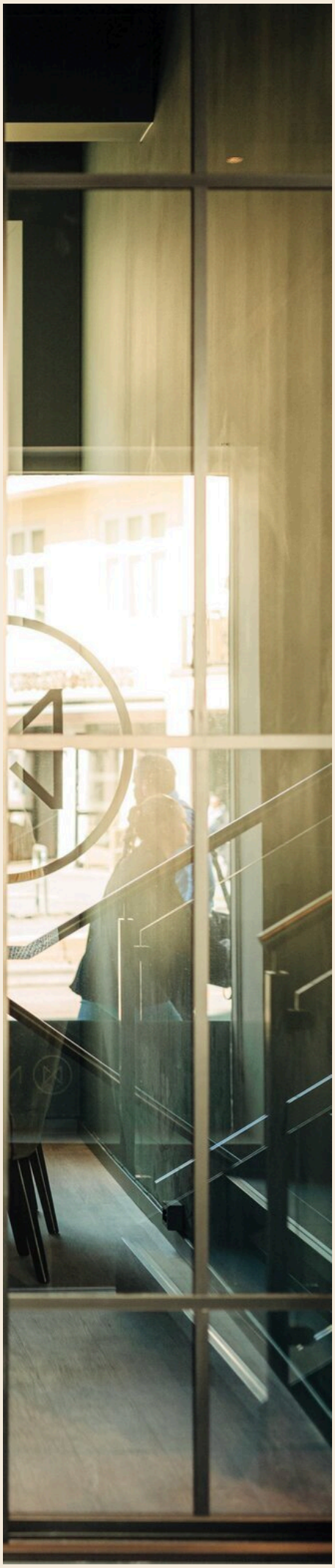
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0161/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hamrevegen 25A 5229 KALANDSEIDET
Matrikkel: Gnr 82, bnr 84, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672