

Lillehatten 306



Velkommen til

Lillehatten 306



Salgsoppgaven produsert 5. november 2025

3 min fra Oasen

Lekker, vesentlig oppgradert familiebolig (113m² BRA) over 2 plan i ettertraktet felt. 13m² balkong & utsikt! Varmepumpe

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	137 513,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	5 437 105,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 743,-
BRA-i	113 kvm
Totalt BRA	117 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1972

Ansvarlig megler	Jane Juell Osmo
Telefon	942 76 244
E-post	j.osmo@nordvikbolig.no

Megler	Julie Stordalen
Telefon	415 24 522
E-post	j.stordalen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En ordentlig fin familiebolig i et svært ettertraktet og barnevennlig nabolag! Hele boligen er vesentlig oppgradert innvendig i perioden 2022-2023, og holder derav en gjennomgående lekker standard med moderne og tidsriktige kvaliteter. Tilnærmet bilfri gate og flere lekeplasser i nærområdet sørger for trygge og gode oppvekstsvilkår - her vil både store og små trives!

- 13m² solrik balkong med nydelig utsikt
- Praktisk og familievennlig planløsning fordelt over 2 plan
- Varmepumpe (ny i 2023)
- Veldrevet borettslag med fornuftig økonomi

- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- 3 min kjøring til Oasen senter og buss- og bybanestopp
- Nydelige turmuligheter i nærområdet

- 1.etg: entré, gang, 2 soverom, bad, 4 boder
- 2. etg: gang, stue, kjøkken, soverom

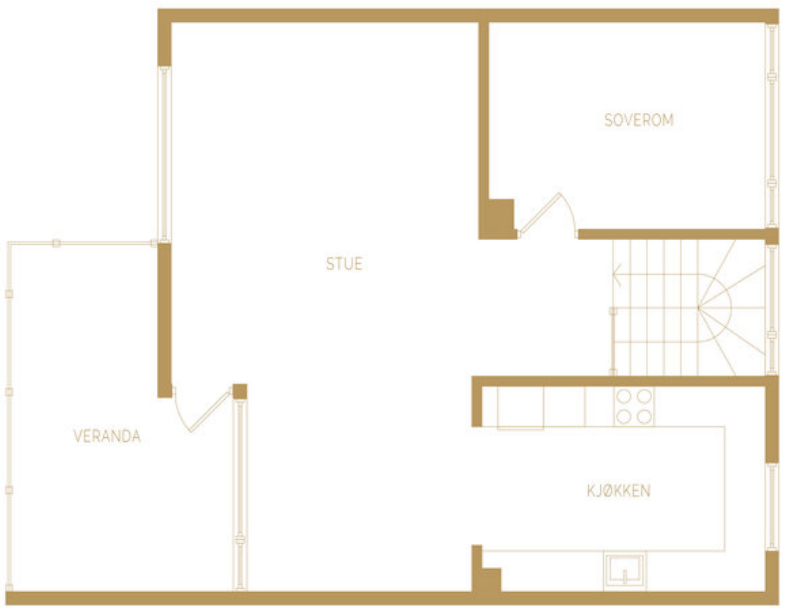
Arealer og innhold

BRA-i:	113 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	117 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

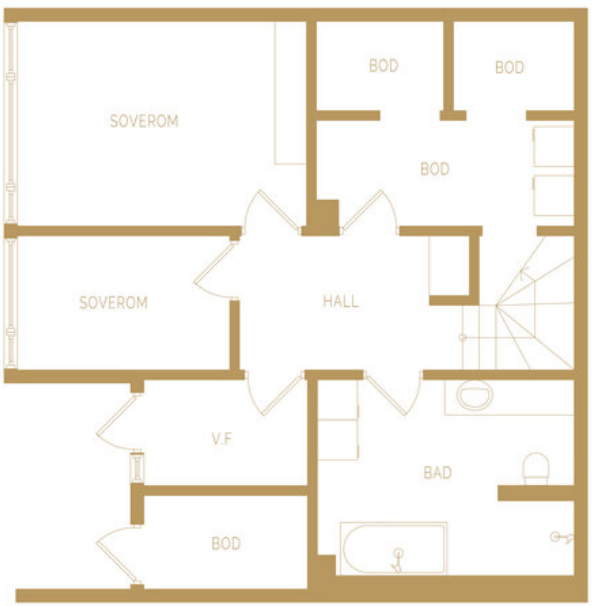
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bad og 4 innvendige boder
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 57 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Trapp/gang, stue, kjøkken og soverom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK





















































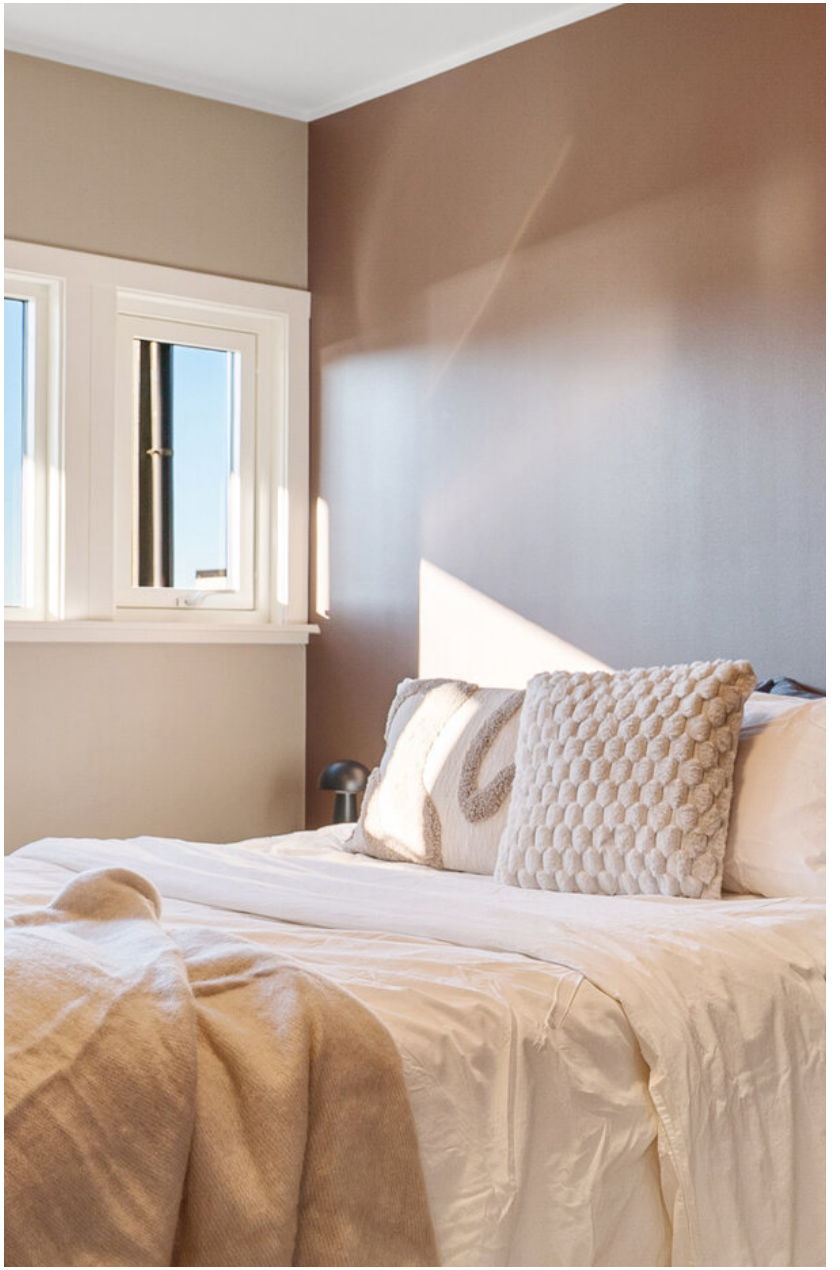



GEBERIT









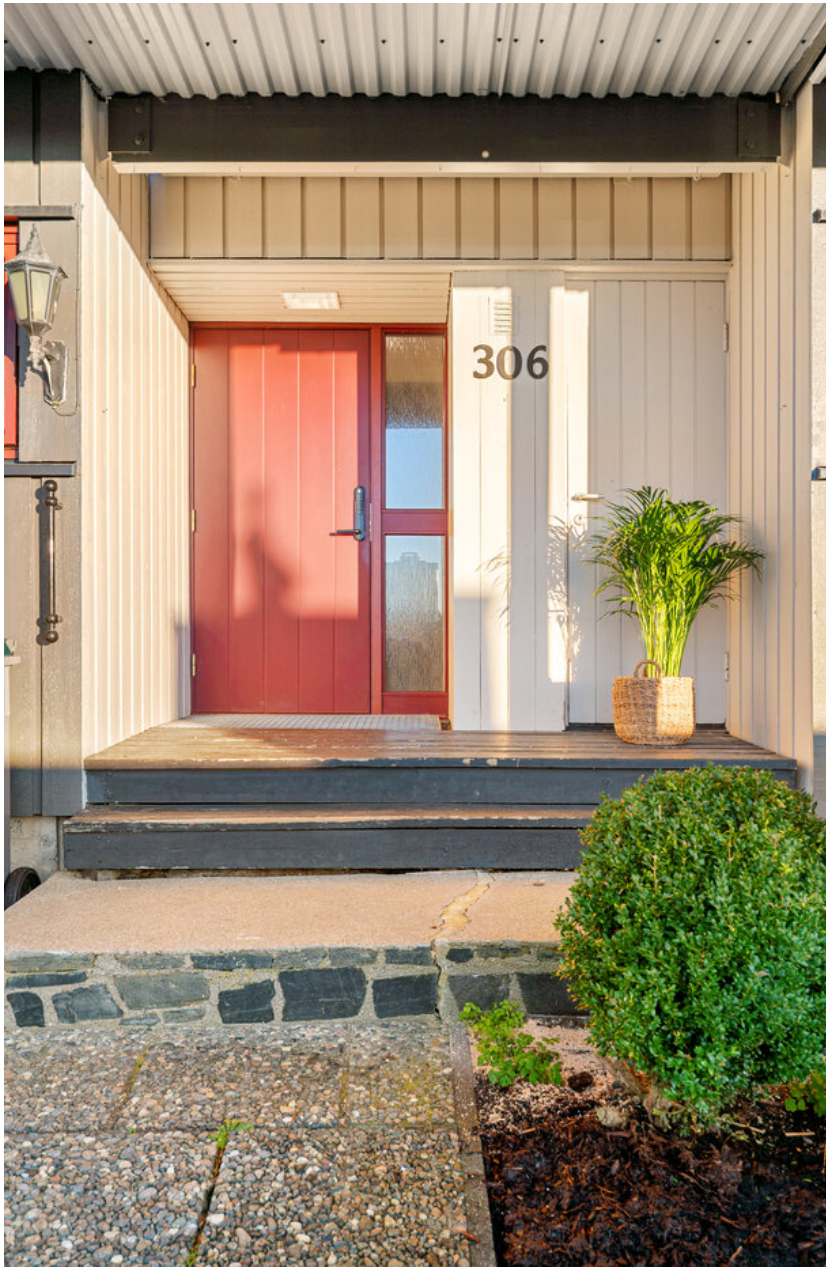







306




306

Informasjon

Lillehatten 306

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0282/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Lillehatten 306, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 370 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 51 i Ospeli Borettslag, org.nr. 954405877

Selgere
Ingrid Mæland
Simen Stien

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
137 513,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 427 513,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsutlysing forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 292,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 437 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 451 805,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, 2 soverom, bad og 4 innvendige boder
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 57 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Trapp/gang, stue, kjøkken og soverom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Parkering

Parkeringsplass må søkes om til styret, og det er mulig å sette seg på venteliste for garasjeplass (kontakt styret v/ garasje- og parkeringsansvarlig). Prisen for en garasje er for tiden kr 5 000,- (innskudd) og tildeling skjer etter ansiennitet på garasjelisten. Innskuddet betales ikke tilbake, og går til et vedlikeholdsfond.

For alle parkeringsløsninger er det en månedsleie som for tiden er på:
- Fast uteparkering kr 75,-
- Fast garasje kr 375,-

Hver husstand kan maksimalt ha 2 biler parkert på borettslagets eiendom, inkl. bil på tildelt parkeringsplass eller i garasje.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2022:
- Nytt kjøkken
- Ny varmtvannsbereder (Olav Mørner AS)
- Nye overflater i 1. og 2. etasje

2023:
- Montering av varmepumpe (Godt og varmt AS)
- Renovering av bad. (Straume våtrom)
- Byttet ut vannrør til rør-i-rør med fordelerskap i ekstern bod. (Straume våtrom) Alt av vannrør ble byttet i 2023 ifbm oppussing av badet
- Byttet deler av det elektriske anlegget + innmaten i sikringsskapet. Mesteparten av det elektriske anlegget ble gjennomført av RGR elektro i 2022. Straume elektro AS utførte det elektriske arbeidet tilknyttet badet i 2023

2025:
- Service på varmepumpe (Godt og varmt AS)

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Arbeidet ble utført av Straume Våtrom. Desember 2023. Totalrenovering der vi

slo sammen WC rom og bad. Gamle vannrør av kobber ble byttet ut til rør-i-rør og det ble satt inn fordelerskap. Vi satt inn dusjtoalett, badekar, 60x60 fliser på gulv og vegg. Baderomsinnredning fra flisekompaniet og epoq.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Straume Våtrom. En del av renoveringen.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Dokumentasjon er lastet opp i boligmappen.

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:
- Ifbm med renoveringen i 2022 byttet RGR elektro ut skrusikringer til automatsikringer. De la nye rør opp til andre etasje og trakk om deler av underetasjen. Varmepumpe, varmtvannsbereder, platetopp,, oppvaskemaskin og steikeovn/mikro har fått egne sikringer. Straume elektriske utførte det elektriske arbeidet i forbindelsen med renovering av badet. De la varmekabler, noen stikk, spotter i tak og strømtilførsel til dusjtoalett. Dokumentasjon/samsvarserklæring fra begge selskapene er i boligmappa.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Straume våtrom. En del av renoveringen. Desember 2023.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Borettslaget har hatt et prosjekt på gang med radonbrønner, men usikker på status.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Totalrenovert i 2023

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Total renovert i 2022

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er en pågående reklamasjonssak mot IKEA/whirlpool ang platetoppen på kjøkkenet. Den ble kjøpt i 2022 og er innenfor reklamasjonsperioden, men jeg vet ikke utfallet av dette enda. Vi tok kontakt med dem 31.10 men har ikke fått noen

tilbakemelding enda.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sindre Berentsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning
- Taket har flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membrantekking/sanafil
- Etasjeskille er et trebjelkelag
- Vindu med 2-lags isolerglass

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Taktekking
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon
- Ildsted/skorstein

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

Innbo og løsøre

Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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 på bad
- Varmefolie i entré, gang og soverommene i 1. etasje
- Varmepumpe i 2. etasje

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. 15 632 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 743,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

- TV og internett kr 449,-
- Dugnad kr 300,-
- Felleskostnader kr 4 994,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke foreligger noen planer om økning annet enn normal indeksregulering ved årsskiftet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 983 764,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 935 056,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Frist: 06.11.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 137 513,-pr. 24.10.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 8 163 257,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

DNB bank ASA
Serielån
Rentesats: 5,14%, flytende
Andel av saldo: kr 9 322,-
Saldo: kr 550 000,-
Innfrielsesdato: 31.12.2030

DNB bank ASA
Annuitetslån
Rentesats: 5,14% flytende
Andel av saldo: 129 038,-
Saldo: kr 7 613 256,-
Innfrielsesdato 30.12.2034

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 503 855,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten styrets samtykke. Hunden skal ikke slippes løs i borettslaget. Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer etter sin hund på borettslagets eiendom.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003233108

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 822 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Ospeli borettslag er et svært populært borettslag grunnet sin korte vei til Oasen kjøpesenter. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk! Bosett deg i et borettslag med store grøntarealer, samtidig med kun 4 minutters gange til Oasen senter, bybane og busstopp.

Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen senter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med bare 8-10 minutters kjøring med bil og under 15 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er "Lillehatten", hvor rute 14 går. Fra Oasen senter/Fyllingsdalen terminal går bybanen hvert 8. minutt, samt gode bussforbindelser med hyppige avganger.

3 minutters kjøring til Oasen senter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret, som ligger kun 3 minutters kjøring unna, ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen

sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 11 minutters biltur unna, eventuelt 22 minutter med kollektivtransport.

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål. I tillegg er det gang- og sykkeltunnel parallelt med bybanen gjennom Løvstakken til Kristianborg (Fjøsanger).

Skoler og barnehager:
0.4 km - Kidsa Ospeli (1-5 år)
0.5 km - Lyshovden Oppveksttun barnehage
0.7 km - Lekeklossen Vestre barnehage
0.4 km - Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.)
1.1 km - Fjellsdalen skole (1-7 kl.)
1.2 km - Ortun skole (8-10 kl.)
2.0 km - Lynghaug skole (8-10 kl.)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.04.1974. Denne gjelder 7 stk. vertikaldelte eneboliger.

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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 underlagt Fyllingsdalen. Regulerings- og bebyggelsesplan for boligfelt XI, datert 29.07.1967. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i Kommuneplanens Arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til ytre fortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 94,2%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 5,8%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 11530300 - Fyllingsdalen. Gnr 21 bnr 1114, gnr 22 bnr 438, C.j. Hambros vei 101. Saksnr.: 200302499. Planinitiativet legger til rette for ny bebyggelse med handel, kontor og tjenesteyting, kombinert med kultur- og møteplasser. Samtidig skal det sikres gode offentlige rom, grønne forbindelser, trafikkløsninger og håndtering av miljøutfordringer (bl.a. forurenset grunn). Målet er å skape et

attraktivt byområde som binder sammen eksisterende næring, boliger og offentlig infrastruktur, og gir rom for fremtidig byutvikling i Fyllingsdalen. Planarbeidet startet tidlig 2000-tall. Det har vært flere runder med høring. I dag ligger den som en detaljreguleringsplan pågår/under behandling, men ikke vedtatt.

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
På borettslagets eiendom er det tinglyst 2 heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om bebyggelse og erklæring/avtale gjeldende bestemmelse om tilfluktsrom.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 275,-
Gratis kveldsfoto kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon Nordvik Ektra kr. 12 000,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 335,- 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 6. november 2025

Ansvarlig megler

Jane Juell Osmo, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 94276244

Ansvarlig megler

Julie Stordalen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41524522

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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).

Vedlegg

Lillehatten 306

Lillehatten 306
5148 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1972
BRA: 117 m^2
BRA-i: 113 m^2
Rapportdato: 3.11.2025 (Gyldig til 3.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	11	0	2

Supertakst
GNR: 22 BNR: 370 ANR: 51

Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Lillehatten 306
5148 Fyllingsdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37433

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Taktekking
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom:
  - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG-IU

- Takkonstruksjon
- Ildsted/Skorstein

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.10.2025

Rapportdato
3.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingrid Mæland** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Simen Stien** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen** Telefon: **41004836**
Firma: **Berentsen Bygg as** Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: ,

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse: **Lillehatten 306, 5148 Fyllingsdalen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **22** Bruksnr: **370** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **51** Leilighetsnr:

Byggeår: **1972** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membrantekking/sanafil.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Varmefolie i entre, gang og soverommene 1 etg. Varmepumpe i 2 etg.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1972 og at bygningsdeler som ikke er skiftet

kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Nytt kjøkken. Egen innsats (kilde: Huseier)	Nei
2022	Ny varmtvannsbereder. (Olav Mørner AS i 2022) Kilde: Huseier	Nei
2022	Nye overflater i 1 etg og 2 etg. Egeninnsats (Kilde: Huseier)	Nei
2023	Montering av varmepumpe (Godt og vamt as)	Ja
2023	Renovering av bad. (Straume våtrom)	Ja
2023	Byttet ut vannrør til rør-i-rør med fordelerskap i ekstern bod. (Straume våtrom) Alt av vannrør ble byttet i 2023 ifbm oppussing av badet. (Kilde: Huseier)	Ja
2023	Byttet deler av det elektriske anlegget + innmaten i sikringsskapet. Mesteparten av det elektriske anlegget ble gjennomført av RGR elektro i 2022. Straume elektro AS utførte det elektriske arbeidet tilknyttet badet i 2023	Ja
2025	Service på varmepumpe (Godt og varmt as)	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	53	4	0	0
2. etasje	60	60	0	0	13
Totalt m²	**117**	**113**	**4**	**0**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	41	16	-Entre: 3,6 m² -Gang: 8,2 m² -Soverom: 6,7 m² -Soverom: 11,6 m² -Bad: 8,8 m² Takhøyde målt i gang. 2,34 m 2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc	Innvendig bod 5 m² -Innvendig bod: 2,3 m² -Innvendig bod: 2,3 m² -Innvendig bod: 1,3 m² -Ekstern bod: 3,8 m² 1,1 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc
2. etasje	60	60	0	-Trapp/gang: 8,1 m² -Stue: 29,8 m² -Kjøkken: 10,4 m² -Soverom: 10,3 m² Takhøyde målt i stue. 2,34 m 1,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc	
Totalt m²	**117**	**101**	**16**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Det er ikke etablert grunnmursplast. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Anbefaler vurdering av oppgradering for bedre fuktsikring av grunnmur

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren innvendig under trapp. Det var mye innbo og løsøre som gjorde det vanskelig og kontrollere mye av grunnmuren innvendig. Det er kun kontrollert små deler av grunnmur innvendig.

TG-2 settes med bakgrunn av alder og overnevnt

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader i de områdene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Kontroll av resterende synlig grunnmur innvendig anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål og boder	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2023	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at inn kledning av grunnmur under terreng er en fukt utsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt, Som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det er kun deler av vegg mot terreng som er kontrollert grunnet mye innbo og løsøre. Det er brukt fuktindikator mot fritt eksponert murflate under trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde situasjonen under oppsikt ved jevnlige målinger av fukt.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kontroll av resterende grunnmur i bodene anbefales når forholdene gjør det mulig. Det var mye løsøre og innbo som gjorde det vanskelig og kontrollere i de områdene.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Balkong: 12,6 m²	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

På undersiden av deler av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.

Tilstandgrad 2 pga det registreres over normal slitasje på terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig, forta utskiftninger etter behov.

Det kan anbefales og vaskes og male/beises som et midlertidig tiltak.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass (antatt fra byggeår)
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2013
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2022
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 2022

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se beskrivelsen over

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Det er registrert et eldre vindu. Ett vindu av eldre type har noe svakere isoleringsevne og tetting, men dette vurderes ikke å ha vesentlig betydning for bygningens totale energiytelse eller komfort.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Alminnelig værslitasje på kledning.Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Aldrende/slitt, kledning med stedvis behov for vedlikehold.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. Det var tørt på befaringsdagen, eventuelle drypp lekkasjer fra renner er vanskelig og oppdage på slike dager.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon — TG-IU

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Taktekking

Type tekking	Båndtekking
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking — TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få Tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler generell kontroll utført av taktekker på tak, når forholdene gjør det mulig.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.
1ETG:
Registrert planhetsavvik på +/- 10 mm i gang

Registrert planhetsavvik på +/- 12 mm på soverom

2ETG:
Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm på soverom.

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 15mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — **TG-IU**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert (TG-2)

Det er ikke montert vedovn/peis

Pipen er blendet igjen og ikke nærmere vurdert. Det må sannsynlig påregnes tiltak dersom pipen skal benyttes.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen for vurdering av tilstand

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kjøleskap
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Avtrekk er teste med papir og det registeres sug i kanalen.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.16 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar Tilstandsgrad 2 pga ukjent historikk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på ukjent alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2022	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert på bod Stoppekran er plassert på bad i inspeksjonsluke. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at det er ikke montert vannføler, tett tettesjikt eller avrenning for synliggjøring av eventuelt lekkasje fra hovedstoppe kranen Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler og installer vannføler/lekkasjevarsler i rommet bak luken for tidlig varsling ved lekkasje Jevnlig kontroll i rommet bak inspeksjonsluke anbefales.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Deler av det elektriske anlegget er skiftet. Dette gjelder

Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2022 av RGR Elektro AS samt byttet til 3 fase. Ny installasjon i hele 2 etg. Ny installasjon på soverom, gang og entre i 1 etg. Varmefolie på gang, entre og begge soverom i 1 etg.

Det er utført arbeid av Straume elektro i 2023, dette gjelder. Rehabilitering av bad iht. tilbud fra Straume våtrom as. Det er trukket ny tilførsel til VM/TT. Til bad er eksisterende tilførsel gjenbrukt. Termostat ble gjenbrukt. Det er også lagt opp strøm til spyledo.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder det resterende anlegget som ikke er beskrevet over. Tilstandsgrad 2 pga alder og usikkerhet av det resterende anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Montert i 2023 av God & Varmt AS

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2025 av Godt & Varmt AS

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Jevnlig service på anlegget anbefales.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Ekstern bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022 (Kilde: Huseier)

Størrelse

190 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Tilstandsgrad 2 pga under nevnte punkter.
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.22 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Slett himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2023 (kilde Huseier) og Dokumentasjon fra utførende.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

28mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 10mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandgrad 2 er sett pga av inspeksjonslukens plassering i våtsone og usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og lekkasjesikring. Det er ikke vurdert som TG-3 da det er ved et badekar med mindre fritt vann på overflater.
Det er montert inspeksjonsluke direkte bak/ved siden av badekar. Inspeksjonsluken er ikke utført som en tett, våtromsgodkjent løsning, og har ikke dokumentert tettesjikt mot omkringliggende overflater. Løsningen vurderes som lite gunstig, da luke gjennomføringen kan medføre risiko for brudd i tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende tetting rundt inspeksjonsluken kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen dersom vann spruter eller renner inn bak karet. Overflaten vurderes derfor som ikke tilfredsstillende utført i henhold til våtromsnormens krav til vanntetting i utsatte soner.
Det er ikke registrert synlige fuktskader ved befaring, men løsningen vurderes å ha redusert fuktsikkerhet

Tiltak:
Det anbefales og etableres en tett og våtromsgodkjent løsning rundt inspeksjonsluken.
Vurder å montere luke med integrert tettesystem eller forsegle overgang mellom luke og vegg på en måte som sikrer tilfredsstillende

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: -Innebygd sisteren -Servant med under skap -Badekar -Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone i dusjen pga yttervegg.

Det er målt etter fukt inni inspeksjonsluke rom, bak badekar. Der registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt samsvarserklæring fra Straume elektro.

Det er framlagt dokumentasjon fra Straume Våtom as med garanti bevis.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Krypkjeller**
- **Støttemur**
- **Utstyr på tak**
- **Toalettrom**
- **Vannbåren varme**

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mæland, Ingrid	9578-5993-4-2963938	2025-11-06 16:06:16
Stien, Simen	9578-5993-4-3409581	2025-11-06 13:46:04

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
6. nov. 2025

Oppdragsnummer
32-0282/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillehatten 306, 5148 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Ingrid Mæland, Simen Stien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2022

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
Polisenummer: SP0003233108
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Straume Våtrom. Desember 2023. Totalrenovering der vi slo sammen WC rom og bad. Gamle vannrør av kobber ble byttet ut til rør-i-rør og det ble satt inn fordelerskap. Vi satt inn dusjtoalett, badekar, 60x60 fliser på gulv og vegg. Baderomsinnredning fra flisekompaniet og epoq.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Straume Våtrom. En del av renoveringen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon er lastet opp i boligmappen.

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?
Nei

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: Ifbm med renoveringen i 2022 byttet RGR elektro ut skrusikringer til automatsikringer. De la nye rør opp til andre etasje og trakk om deler av underetasjen. Varmepumpe, varmtvannsbereder, platetopp,, oppvaskemaskin og steikeovn/mikro har fått egne sikringer. Straume elektriske utførte det elektriske arbeidet i forbindelsen med renovering av badet. De la varmekabler, noen stikk, spotter i tak og strømtilførsel til dusjtoalett. Dokumentasjon/samsvarserklæring fra begge selskapene er i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Straume våtrom. En del av renoveringen. Desember 2023.

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

Eventuell kommentar: Ifbm oppussingen i 2022 åpnet vi opp mellom stuen og kjøkken. Dette arbeidet ble utført av Bergen brannsikring AS. Det ble også montert varmepumpe i trappeoppgang. Den ble levert av Godt og varmt AS. Overflater ble pusset opp på egeninnsats. Det gjelder maling, gips, gulvlegging og montering av kjøkken.

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

Eventuell kommentar: Borettslaget har hatt et prosjekt på gang med radonbrønner, men usikker på status.

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Totalrenovert i 2023

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

Eventuell kommentar: Totalrenovert i 2022

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.
Nei

Eventuell kommentar: Har ikke observert noe

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

Eventuell kommentar: Varmepumpe hadde rutinemessig service i april 2025

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

Eventuell kommentar: Det er en pågående reklamasjonssak mot IKEA/whirlpool ang platetoppen på kjøkkenet. Den ble kjøpt i 2022 og er innenfor reklamasjonsperioden, men jeg vet ikke utfallet av dette enda. Vi tok kontakt med dem 31.10 men har ikke fått noen tilbakemelding enda.

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?
Nei

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?
Nei

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

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

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.

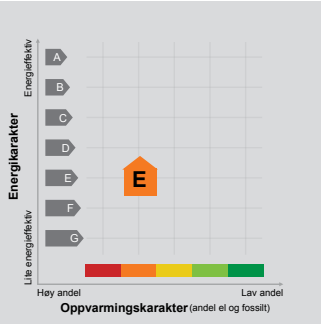
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 32-0282/25

ENERGIATTEST

Adresse	Lillehatten 306
Postnummer	5148
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139736877
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183620
Dato	24.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Lillehatten 306

Nabolaget Lillehatten/Torgny Segerstedts vei - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	**5 min**
219 elever, 15 klasser	0.4 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.)	**14 min**
409 elever, 20 klasser	1.1 km
Ortun skole (8-10 kl.)	**14 min**
412 elever, 33 klasser	1.2 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	**18 min**
150 elever, 15 klasser	1.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**23 min**
432 elever, 33 klasser	2 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**15 min**
588 elever, 28 klasser	1.3 km
Amalie Skram videregående skol...	**12 min**
1000 elever	7.9 km

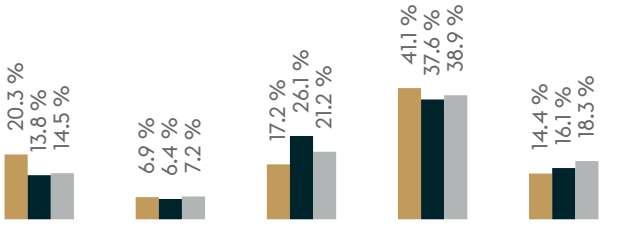
Offentlig transport

Lillehatten	**2 min**
Linje 14	0.2 km
Fyllingsdalen terminal	**14 min**
Linje 2	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**13 min**
Linje F4, L4, R40	8.3 km
Bergen Flesland	**17 min**

Barnehager

Kidsa Ospeli (1-5 år)	**5 min**
39 barn	0.4 km
Lyshovden Oppveksttun barnehag...	**6 min**
87 barn	0.5 km
Lekeklossen Vestre barnehage (...	**8 min**
28 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillehatten/Torgny Segers...	418	168
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Ospeli borettslag ballbane	3 min
Lillehatten - ballbane	4 min
MOVA Ortuflaten	8 min
Sprek & Blid Sissel's	15 min

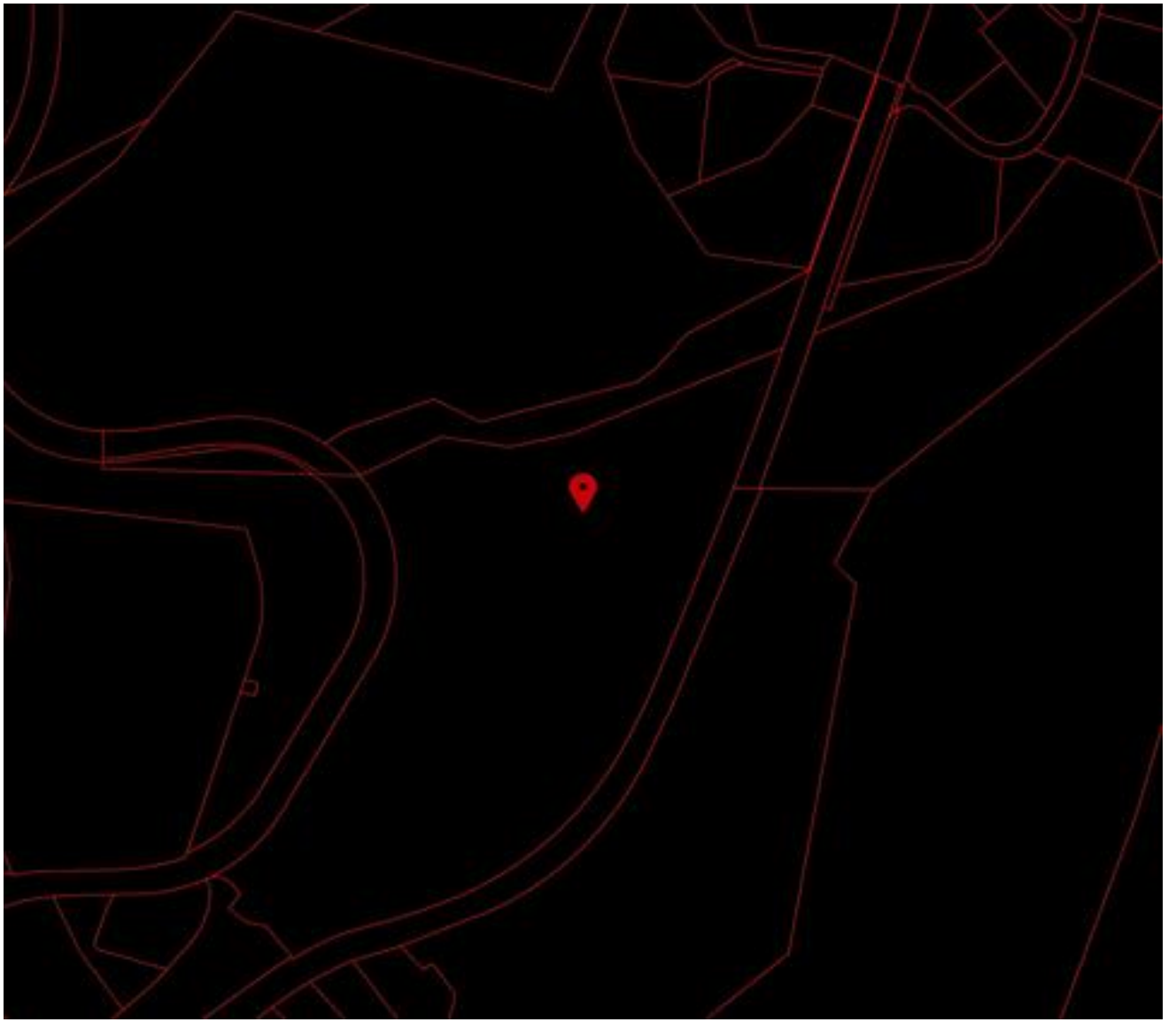
«Solrik beliggenhet med fin utsikt. Grei størrelse på rekkehusene. Polige omgivelser. Kort vei til barneskole»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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 2025

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Ospeli borettslag org nr 954405877

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. oktober 1968, endret på generalforsamling 25. mai 1988, 11. mai 2005, 15. april 2009, 24. april 2019, og den 28. april 2021med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ospeli borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4)Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra generalforsamlingen eller styret. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Det skal ikke gjøres endringer/åpninger i husets yttervegger eller gjøres montasje mot disse, uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette gjelder bl.a. åpning for lufteventiler, avtrekk fra kjøkken- eller baderomsvifte, sentralstøvsuger, tørketrommel eller rør og kabler til /fra varmepumpe, utvendig tappekran, stikkontakt etc.
På innside av yttervegger må det ikke gjøres endringer/åpninger som kan punktere dampsperre, uten styrets forhåndsgodkjenning.
I utparsellerte hager på husets for- eller bakside, må det ikke bygges markterrasser, plattinger eller skillevegger, uten styrets forhåndsgodkjenning. Det samme gjelder murer, steinarbeid, hekker og gjerder.
Arbeid på elektriske installasjoner, vann og avløpssystem, skal utføres av autorisert firma etter norsk standard.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Andelseieren må selv stå for utvendig maling av huset og altanen.
Utvendig maling av husene skjer periodisk med noen års mellomrom.
Borettslagets styre/vedlikeholdsutvalg avgjør tid for maling av husene.
Borettslaget bekoster malingen. Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle private utvendige installasjoner. Dette gjelder altan med skjermvegg, ekstra dør mot terreng med trapp og oljetank med utstyr. Andelseier er ansvarlig for skade på borettslagets eiendom som skyldes manglende vedlikehold av de private installasjonene.
Vedlikehold av lås til ytterdøren er andelseiers ansvar.
Andelseier må selv holde maling til altangulv og til trapp/tram foran inngangsdør.

Ved byggtekniske skader der skade er lokalisert på utvidelser gjort av andelseier eller tidligere eier, skal andelseieren dekke 50 % av enten:

i) gjeldende egenandel
ii) andel av skadebeløp opptil gjeldende egenandel

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

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

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

Den enkelte andelseier skal ikke ha mer enn 2 biler fast parkert på borettslagets eiendom.

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

Andelseiere kan søke styret om å få tildelt parkeringsplass til bil. Forutsetningen for å få tildelt fast (nummerert)plass/garasje i Ospeli borettslag er at søker har folkeregistrert bostedsadresse i Ospeli borettslag (Lillehatten) og disponerer/kjører egen bil. Hvis andelseiere ikke lenger disponerer/kjører egen bil, vil retten til fast parkeringsplass/garasje opphøre.

Lading av EL-bil i Ospeli borettslag.
All lading av el-bil skal gjøres gjennom ladeanlegget for el-billading. Beboerne har anledning til å montere eget ladepunkt i garasje eller på fast parkeringsplass ute. Kostnaden for montering av ladepunkt dekkes av andelseier og kostnaden for demontering ved opphør av leieforhold bæres også av leietaker. Det er ikke lov å strekke kabel fra eget sikringsskap, heller ikke mindlertidig.

Generalforsamling 2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

29 April kl. 18:00

BORGHILDS MINNE

Dagsorden:
1. Konstituering
2. Rapport fra styret 2024–2025
3. Årsregnskap 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Saker til votering - ingen saker

Tom-Erik Fosse
Styreleder

Geir Angell
Nestleder

Info angående årets generalforsamling og gjennomføring

Årets generalforsamling vil gjennomføres med oppmøte i Borghilds Minne lokaler.

Styret oppfordrer til bruk av fullmakter dersom det er andelseiere som ikke kan stille.

Det vil være enkel servering på denne generalforsamlingen.

Avstemming:
For avstemming gjelder følgende:
- **en** stemme pr. andelseier
- kan i tillegg ha **en** skriftlig fullmakt fra en annen andelseier
- leietakere (ved fremleie) har stemmerett **hvis** det fremvises skriftlig fullmakt fra andelseier

Det er kun **en** stemme pr. andel hvis det er flere andelseiere pr. andel.

Velkommen og godt møte!

Leveres ved inngangen

Generalforsamling i Ospeli Borettslag 29.04 2025

Navn: _____ Lillehatten nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av funksjonærer
- Tellekorps (2-3 personer)
- Protokollunderskrivere (2 personer)
- Referent/protokollfører (2 personer)
- Godkjenning av dagsorden
- Til stede inklusiv godkjente fullmakter

2. Rapport fra styret for Ospeli Borettslag

2.1.Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune, Lillehatten, 5148 Fyllingsdalen.

2.2.Styret og styrets arbeid

2.2.1.Styrets sammensetning

Styrets sammensetning

Styreleder:	Tom-Erik Fosse
Nestleder:	Geir Angell
Styremedlemmer:	Kristoffer Bomo Johannessen
Styremedlemmer:	Helge Johnny Salbu
Styremedlemmer:	Trude Veiberg
Varamedlemmer:	Janne Skarbø
Varamedlemmer:	Ivar Vevle

Andre utvalg (antall medlemmer i parentes):
Miljøutvalg (1)
Grøntutvalg (1)

2.2.2.Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling tirsdag 07. mai 2024 har styret avholdt 8 ordinære styremøter. I forbindelse med vedlikehold og reparasjoner er det i tillegg blitt avholdt møter og befaringer.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter og styrearbeid sammen med ordinære styremedlemmer.

2.2.3.Kommersielt
Styret har behandlet ca 150 innkomne faktura per utgangen av mars 2024. Det har ikke blitt utarbeidet nye kontrakter gjennom året men følgende avtaler er tilpasset:

- Areal Drift: Trapper tatt ut av vintervedlikehold

2.2.4.Saker som har vært behandlet
Styret har gitt ut informasjonsskrivene '*Ospeli Nytt* '(som også ligger på våre nettsider www.ospeli.no). Her beskrives noen aktuelle saker som styret har arbeidet med. Henviser derfor til dette for eventuelle saker som ikke er dekket under.

Bytte av soilrør
Styret oppfordrer fortsatt de som skal pusse opp kjøkken eller bad om å bytte ut soilrøret i etasjeskillet mellom kjøkken og badet og styret vil fortsette å dekke kostnadene ved dette inntil 6.500,-

Bytte av punktert vindusglass
Et punktert vindusglass i stue er skiftet ut pga punktering.

Pålegg om utbedring av lekkasje ved Rekke B
Det ble avdekket lekkasje i utvendig vannledning i februar 2024.

Parkering
Det har vært noe aktivitet rundt bytting av garasjer i perioden. Spørsmål eller ønske om endringer rundt parkering sendes styret. Styret ser på muligheten til å etablere digital løsning men det gjenstår noe avklaringer.

EL-biler og lading
Det er meldt om lite problemer med lading av elbiler. Gjennom året ble det etablert noe bedre dekning på WiFi.

Radon
Styret vil arbeide videre med mulige tiltak på radonbrønner. Spesifikt vil det bli oppfølging av installerte brønner i første omgang. Det vil medføre anskaffelse av noe radon-online-målere.

Store stuevinduer
Nye tilsetting rundt de store stuevinduene har vært en suksess og det har ikke vært nye tilfeller av lekkasjer så langt. Arbeidet gikk ikke så fort og effektivt som styret ønsket, men kontrakten var gunstig mtp pris, så alt i alt er vi fornøyde. Det gjenstår maling av snittflaten over øvre dryppbeslag og evt nye bord som er montert over vinduet. Dette er andelseiers vedlikeholdsansvar og maling fås ved henvendelse til styret på styret@ospeli.no

Vintervedlikehold
Avtalen med Arealdrift har fungert greit. Styret har valgt å ta ut måking av trapper fra kontrakten da disse erfaringsmessig er måket av beboere innen Arealdrift får mobilisert.

På spesielle dager med f.eks trafikk-kaos oppfordres alle beboere til å hente sand/salt i strøkassene og bidra til en trygg dag for seg og sine naboer.

Sommervedlikehold
Avtalen med Arealdrift har ikke fungert som den skulle og det må gjøres en revudering av denne før oppstart av arbeid våren 2025. Avtalen er imidlertid vesentlig lavere enn tidligere avtale.

HMS
Styret gjennomfører HMS inspeksjon hvert kvartal for å sikre at anlegget vårt er trygt å ferdes i. Dersom du ser noe som kan medføre fare for folk eller anlegg - varsle styret omgående.

Grøntanlegg
Grøntgruppen har gjort en god innsats for å vedlikeholde og forskjønne grøntarealene til borettslaget. De har imidlertid bare ett fast medlem og tar gjerne imot flere, gjerne også yngre krefter.

Takene
Det har ikke vært skadesaker på takene og styret vurderer derfor ikke fornyelse av takene nå. Det har vært et tilfelle av spesiell is-oppbygging på en av enhetene - denne følges med.

Matavfall
Matavfallsordningen er nå innkjørt og fungerer godt. Nye papirposer kan man hente på matbutikkene.

2.3. Lagets drift

2.3.1.Borettslagets eiendomsmasse og forsikring
Borettslaget består av i alt 59 andeler fordelt på 4-roms rekkehus.
Siden 2001 har Ospeli hatt forsikring hos IF skadeforsikring.
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF forsikring.

Årspremien for 2025 er 554.838,-

Borettslagets egenandel (ikke den enkeltes) kr. 12 000,- pr. skadetilfelle mens det er forhøyede egenandeler ved svikt i bærende konstruksjon (kr. 50 000,-). Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes i skadesaker må beboere straks ta kontakt med styret på mail *styret@ospeli.no* eller kontakte styreleder (forsikringsansvarlig) slik at skademelding kan bli sendt BOB og IF. I enkelte tilfeller som f. eks ved skiftning av vinduer vil styret kunne ta avgjørelse på

om borettslaget selv skal dekke skade, avhengig da av skadebeløp og omfang. Dette som følge av at gjentatte skader kan øke fullverdiforsikringssum.

2.3.2.Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Følgende av borettslagets andeler blitt omsatt;

- Hus nr 210 er omsatt ved salg
- Hus nr 242 er omsatt ved salg
- Hus nr 262 er overdratt i familie
- Hus nr 254 er omsatt ved salg
- Hus nr 272 er omsatt ved salg

Det er pr. 31.12.24 ingen juridiske andelseiere i Ospeli Borettslag.

2.3.3.Vedlikehold

Se punktene over for mer utfyllende informasjon om utført vedlikehold.

2.4.Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Miljøutvalget

Det er èn person som utgjør miljøutvalget. For å kunne skape gode felles arenas og møteplasser trenger vi noen flere ildsjeler.

Dugnadsarbeid/ryddedager

Det har vært gjennomført arbeid på dugnad (både felles og enkeltvis) i perioden. Styret ønsker å rette en stor takk til alle som har deltatt.

Noen av dugnadene har vært dedikert mot bed og beplantning. I tillegg har det vært rydding av boss, opprenskning av takrenner, rydding av busker i borettslaget o.l. gjennom hele året. Det har også blitt arrangert felles ryddedager i borettslaget.

Styret oppfordrer til godt oppmøte på dugnader og fellesøkter – dette bygger fellesskap og kanskje unngår vi å måtte kjøpe inn tjenester som kan løses med dugnad 😊

2.5.Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

2.6.Forutsetning om fortsatt drift

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

2.7.Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

2.8.Likestilling

Formelt består styret av 5 menn og 2 kvinner. Styrearbeid er en fin måte å bidra til fellesskapet i borettslaget og en god anledning til å påvirke økonomi, trygghet og et godt bomiljø. Alle kan ha noe å bidra med ift styrearbeid og det oppfordres til å melde din interesse til valgkomiteen.

2.9.Forurensning av det ytre miljø

Ospeli Borettslag kan ikke anses å bidra som forurenser av det ytre miljø. Det er gode ordninger ift avfallshåndtering av både restavfall, plast, papir og matavfall som ekspederes av BIR.

Utover dette leies det inn containere hvert år slik at både hageavfall og større oppryddinger i husstandene kan håndteres profesjonelt.

Styret Ospeli borettslag
Bergen 5. Mars 2025

3. **Regnskap**

Ospeli Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Ospeli Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2, 3	4 355 825	4 353 566	4 360 943	4 360 943
Sum inntekter		**4 355 825**	**4 353 566**	**4 360 943**	**4 360 943**
Driftskostnader					
Dugnad		19 000	16 200	35 000	35 000
Styrehonorar	4, 5	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	4	21 150	21 658	31 020	31 020
Avskrivninger	6	138 390	117 126	138 400	138 400
Felles strøm og varme		132 400	130 477	110 000	115 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		961 119	912 032	955 000	1 040 000
Andre driftskostnader	7	399 662	399 502	708 500	693 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 433	28 453	32 500	32 500
Vedlikehold	9	854 173	423 595	832 000	316 000
Forretningsførsel		125 933	127 403	128 000	134 000
Revisjonshonorar		16 475	18 400	18 275	17 500
Andre konsulenthonorarer		0	0	4 000	4 000
Kontingent		17 700	17 700	17 700	17 700
Forsikring		550 180	389 632	390 000	560 000
Sikringsfond		4 296	4 302	4 100	4 100
Sum driftskostnader		**3 404 910**	**2 756 480**	**3 554 495**	**3 288 720**
Driftsresultat		**950 914**	**1 597 086**	**806 448**	**1 072 223**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		62 847	53 549	0	0
Andre renteinntekter		64	0	0	0
Sum finansinntekter		**62 912**	**53 549**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		509 971	455 868	539 400	472 000
Sum finanskostnader		**509 971**	**455 868**	**539 400**	**472 000**
Resultat av finansposter		**-447 059**	**-402 319**	**-539 400**	**-472 000**
Resultat		**503 855**	**1 194 766**	**267 048**	**600 223**
Til/fra annen EK		100 305	0	0	0
Til/fra udekket tap		403 550	1 194 766	0	0
Sum disponeringer		503 855	1 194 766	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Ospeli Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	8 250 627	8 250 627
Garasjer	10	819 513	819 513
Tomt	10, 11	291 006	291 006
Andre driftsmidler	6	312 810	451 200
Sum varige driftsmidler		**9 673 956**	**9 812 346**
Sum anleggsmidler		**9 673 956**	**9 812 346**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		381 902	412 654
Andre fordringer		48 086	37 313
Sum fordringer		**429 987**	**449 967**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 365 235	1 526 458
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 365 235**	**1 526 458**
Sum omløpsmidler		**1 795 222**	**1 976 425**
SUM EIENDELER		**11 469 178**	**11 788 771**

Balanse pr. 31.12.2024

Ospeli Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		**5 900**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 305	0
Udekket tap	3	0	-403 550
Sum opptjent egenkapital		**100 305**	**-403 550**
SUM EGENKAPITAL		**106 205**	**-397 650**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	8 513 825	9 296 870
Borettsinnskudd	11	2 324 600	2 324 600
Sum langsiktig gjeld		**10 838 425**	**11 621 470**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		36 938	42 701
Leverandørgjeld		297 933	328 471
Skyldige off. myndigheter		21 150	21 658
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Påløpne renter		2 624	4 071
Annen kortsiktig gjeld		15 903	18 050
Sum kortsiktig gjeld		**524 548**	**564 951**
SUM GJELD		**11 362 973**	**12 186 421**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 469 178**	**11 788 771**

Bergen,
Styret for Ospeli Borettslag

Tom-Erik Fosse
Styrets leder

Helge Johnny Salbu
Styremedlem

Kristoffer Bomo Johannessen
Styremedlem

Geir Angell
Nestleder

Trude Veiberg
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	3 535 752	3 535 752	3 535 256	3 535 256
3804	Utleie garasjeplasser	208 800	210 510	208 455	208 455
3805	Garasjeinnskudd	5 000	5 000	0	0
3812	Utleie parkeringsplasser	12 525	12 375	14 432	14 432
3815	Dugnadsinnbetalinger	212 400	212 400	212 400	212 400
3817	Internett	317 892	317 892	355 400	355 400
3825	Leieinntekter El-bil	63 456	59 637	35 000	35 000
Sum felleskostnader		**4 355 825**	**4 353 566**	**4 360 943**	**4 360 943**

Note 3 - Garasje

Garasjeregnskap	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
INNTEKTER				
Utleie garasjeplasser	208 800	210 510	199 276	195 100
Engangsinnskudd	5 000	5 000	25 000	0
Renteinntekt	0	0	0	0
Sum inntekter	**213 800**	**215 510**	**224 276**	**195 100**
UTGIFTER				
Vedlikehold garasjer	0	0	0	25 501
Driftskostnader	0	0	0	8 921
Strøm	4 124	4 124	4 124	3 448
Drift garasjer	**4 124**	**4 124**	**4 124**	**37 240**
Forsikring	12 466	9 907	6 195	11 650
Forretningsfører	11 274	10 586	9 940	9 679
Sum utgifter	**23 740**	**20 493**	**20 259**	**58 569**
FINANS				
Rentekostnader lån	38 074	35 862	21 906	16 249
Avdrag lån	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum finans	**138 074**	**135 862**	**121 906**	**116 249**
RESULTAT	51 986	55 031	82 111	20 282

Garasjefond				
IB	- 6 050	-61 081	-143 192	-163 474
Resultat 2024	51 986	55 031	82 111	20 282
UB	**45 936**	**- 6 050**	**- 61 081**	**-143 474**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Sum styrehonorar		**150 000**	**150 000**	**150 000**	**150 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Natursteinsmur	Veibom	Ladeanlegg 2020
Anskaffelseskost pr.01.01	22 315	73 575	74 216	422 994
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 315	73 575	74 216	422 994
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	84 598
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 315	73 575	74 216	338 395
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	84 598
Anskaffelsesår	2010	2009	2011	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Radonsug 2023	Lekeapparater 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	90 993	223 536
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	90 993	223 536
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 084	44 707
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 291	71 026
Bokført verdi pr.31.12	75 701	152 509
Anskaffelsesår	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	9	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	927	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	997	1 500	1 500
5965	Arbeidst?y og verneutstyr	0	0	1 000	1 000
6300	Kostnader møter	2 200	1 480	5 000	5 000
6326	Snømåking og brøyting	0	23 796	130 000	150 000
6335	Containerleie/ -tømming	14 780	17 157	20 000	20 000
6336	HMS	0	0	13 000	13 000
6346	Radon	0	0	75 000	40 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	22 886	25 000	25 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	329	0	0	0
6370	Garasjer	0	0	5 000	5 000
6375	TV/Internett	340 902	291 401	380 000	380 000
6391	Diverse serviceavtaler	10 191	9 614	15 000	15 000
6630	Egenandel ved skade	0	30 000	30 000	30 000
6860	Kursutgifter	0	700	0	0
6940	Porto	92	0	2 000	2 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	0	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	4 476	543	5 000	5 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**399 662**	**399 502**	**708 500**	**693 500**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	451	0	0
6502	Brannvernutstyr	0	549	0	0
6503	Annet driftsmateriell	3 384	7 744	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	1 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	4 395	9 815	5 000	5 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	7 855	0	0
6540	Inventar	0	0	2 500	2 500
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	20 000	20 000
6553	Abonnement og lisenser	6 654	2 040	4 000	4 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**14 433**	**28 453**	**32 500**	**32 500**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	10 981	22 682	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	98 516	44 527	50 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	14 480	22 356	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	189 254	257 809	191 000	50 000
6607	Vedlikehold fellesanlegg tilfluktsrom	0	0	1 000	1 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	8 841	0	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	532 100	76 222	500 000	75 000
Sum vedlikehold		**854 173**	**423 595**	**832 000**	**316 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelseskost pr.31.12	8 250 627	291 006	819 513
Bokført verdi pr.31.12	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelsesår	1972	1970	1972

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	10 838 425	11 621 470
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	9 361 146	9 361 146

Note 12 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,64%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2016	1 500 000	
Nedbetalt tidligere	800 000	
Nedbetalt i år	100 000	
Lånesaldo 31.12		600 000
Beregnet innfrielsesdato: 31.01.2031		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,64%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2019	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 510 739	
Nedbetalt i år	575 436	
Lånesaldo 31.12		7 913 825
Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2035		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2004	3 440 000	
Nedbetalt tidligere	3 332 391	
Nedbetalt i år	107 609	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2025		
Sum langsiktig gjeld		**8 513 825**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 611 929

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 12132602253	59	10 170	600 030
	10	0	0
Lån Dnb Bank ASA 12138876045	59	134 133	7 913 847
	18	0	0
Lån Husbanken 13547964	49	0	0

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 411 474**	**1 292 958**
Periodens resultat	503 855	1 194 766
Årets avskrivninger	138 390	117 126
Årets investeringer	0	-314 530
Avdrag lån	-783 045	-878 847
Endring i disponible midler	**-140 800**	**118 516**
Disponible midler 31.12.	**1 270 674**	**1 411 474**

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

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

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: OXBLR-8AA4C-7O13C-UUBY8-052W6-BOSQX

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 borettslagets interne kontroll.

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OXBLR-8AA4C-7O13C-UUBY8-052W6-BOSQX

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås økonomisk vederlag for styrearbeidet på totalt kr 150 000,- for utført styrearbeid i perioden, dette er uendret siste 3 år.

Styret med styrets leder har ansvar for fordeling av vederlaget etter utført arbeid og deltakelse på styremøter.

5. Valg

På vegne av generalforsamlingen har valgkomiteen arbeidet for å finne kandidater til det påtroppende styret i Ospeli borettslag.

Valgkomiteen har bestått av Hiam Al-Falah(tidl styremedlem) og Helge Bjørlo(tidl vararmedlem).

Det skal på årets generalforsamling 2025 velges:

Styreleder (2 år)
To styremedlemmer (2 år)
To varamedlemmer (1 år)

Styremedlemmer som er på valg:

Verv:	**Navn:**	**Periode:**
Styreleder	Tom-Erik Fosse	2023-2025
Styremedlem	Geir Angell	2023-2025
Styremedlem	Helge Johnny Salbu	2023-2025

Varamedlemmer som er på valg:

Verv:	**Navn:**	**Periode:**
Varamedlem	Janne Skarbø	2024-2025
Varamedlem	Ivar Vevle	2024-2025

Styremedlemmer som *ikke* er på valg:

Verv:	**Navn:**	**Periode:**
Styremedlem	Kristoffer B Johannessen	2024-2026
Styremedlem	Trude Veiberg	2024-2026

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen 29 April 2025

Valgkomiteen har ikke mottatt forslag til kandidater for de 5 ledige plassene.

Imidlertid har alle som er på valg blitt spurt om de ønsker å fortsette - og samtlige har sagt seg villige til å ta en periode til. Dette vil sikre god kontinuitet i styrearbeidet.

Det innstilles tre styremedlemmer for to år:

Verv:	**Navn:**	**Periode:**
Styreleder	Tom-Erik Fosse	2025-2027 Gjenvalg
Styremedlem	Geir Angell	2025-2027 Gjenvalg
Styremedlem	Helge Johnny Salbu	2025-2027 Gjenvalg

Det innstilles to varamedlemmer for ett år:

Verv:	**Navn:**	**Periode:**
Varamedlem	Janne Skarbø	2024-2025
Varamedlem	Ivar Vevle	2024-2025

Styret konstituerer seg selv i henhold til vedtekter for Ospeli borettslag.

Dersom det ikke er avsluttende verv i år, vil det måtte velges en ny valgkomite for arbeid med nye kandidater til neste år (på valg - 2 styremedlem og 2 vara).

Valgkomiteen og styret ber om frivillige til dette arbeidet

6. Saker til votering - ingen saker

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I OSPELI BORETTSLAG 2025 2025

Sted: Borghilds minne
Dato: 29. April 2025

Til stede fra styret:
Leder: Tom-Erik Fosse
Nestleder: Geir Angell
Styremedlem: Kristoffer Bomo Johannessen
Styremedlem: Helge Johnny Salbu
Styremedlem: Trude Veiberg
Varamedlem: Janne Skarbø
Varamedlem: Ivar Vevle

Dagsorden:
1. Konstituering
2. Rapport fra styret 2024 - 2025
3. Årsregnskap 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Saker til votering – Ingen saker

1. Konstituering

1a) Innkalling: Godkjent uten merknader. Alle beboere har fått tilsendt innkallingen på papir.
1b) Møteleder: Tom-Erik Fosse.
1c) Funksjonærer: Helge Johnny Salbu og Janne Skarbø.
1d) Tellekorps: Ved behov.
1e) Protokollunderskrivere: Turid de Faveri og Ivar Vevle.
1f) Referent: Knut Eraker (Helge Bjørlo ikke til stede).
1g) Dagsorden: Godkjent uten merknader.
1h) Til stede: 12 andelseiere og 1 fullmakt.

2. Rapport fra styret 2024-2025

Som ved forrige generalforsamling har styret laget rapport for forrige styreperiode. Styret ser på dette som et godt tiltak som bør videreføres i Ospeli.

Kommentarer til rapporten:
Parkering: Det ble kommentert fra generalforsamlingen at det fremdeles parkeres utenfor oppmerkede parkeringsplasser og uten gyldige parkeringskort. Det er et ønske at styret ser på om vi kan, eller bør skille på parkering i garasje og parkering ute.

Grøntareal: Generalforsamlingen etterlyser flere deltagere i grønt-utvalget.

Renovasjon: Det ble kommentert at det ofte settes ut bosspann som ikke er fulle, ofte halvfulle, eller med bare 1-2 poser. Renovasjonsavgiften dekker 12 tømminger i året og alle tømminger utover dette koster ekstra for Ospeli. Det er derfor viktig at alle setter ut fulle spann og prøver å fokusere på sortering for å redusere mengden restavfall. Innspill til infoskriv og oppdatering av hjemmeside (Ospeli.no / Velkommen til Ospeli) sendes til styret.

3. Årsregnskap

Generalforsamlingen kommenterte at det er noen feilføringer og poster i regnskapet som er noe uklare.

Elbil: Kommentar til «Felles strøm og varme» mot «leieinntekter elbil»: Det foreslås å sette inn en forklarende note. Det er vanskelig å identifisere utgifter mot inntekter for lading av elbil.

4. Godtgjørelse til styret

Godkjent av generalforsamlingen.

5. Valg

Valgkomiteen klarte i år ikke å finne nye kandidater til styret. Dermed ble styremedlemmer på valg spurt om de kunne sitte en periode til. Alle i styret tar gjenvalg. Godkjent av generalforsamlingen – styret fortsetter og konstituerer seg selv etter GF.

6. Saker til votering

Ingen saker til votering.

Signering av protokoll fra generalforsamling i Ospeli 2025:



Tom-Erik Fosse
Styreleder



Knut Eraker
Referent



Turid de Faveri
Protokollunderskriver

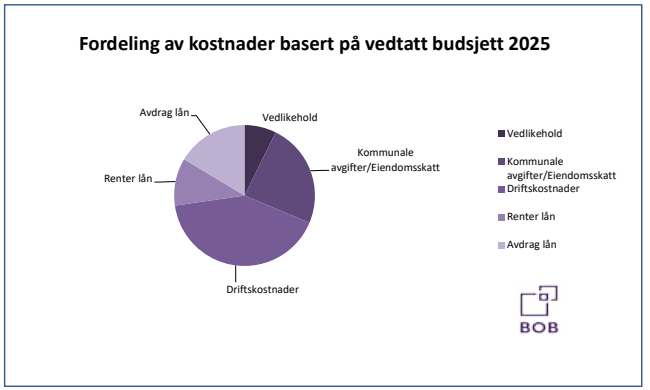


Ivar Vevle
Protokollunderskriver

Boligselskapets navn	275	OSPELI BORETTSLAG (0275)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	316 000	7 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 040 000	24 %
Driftskostnader	1 794 320	41 %
Renter lån	472 000	11 %
Avdrag lån	710 000	16 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	28 623	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 360 943	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

Informasjon fra

Kommunen

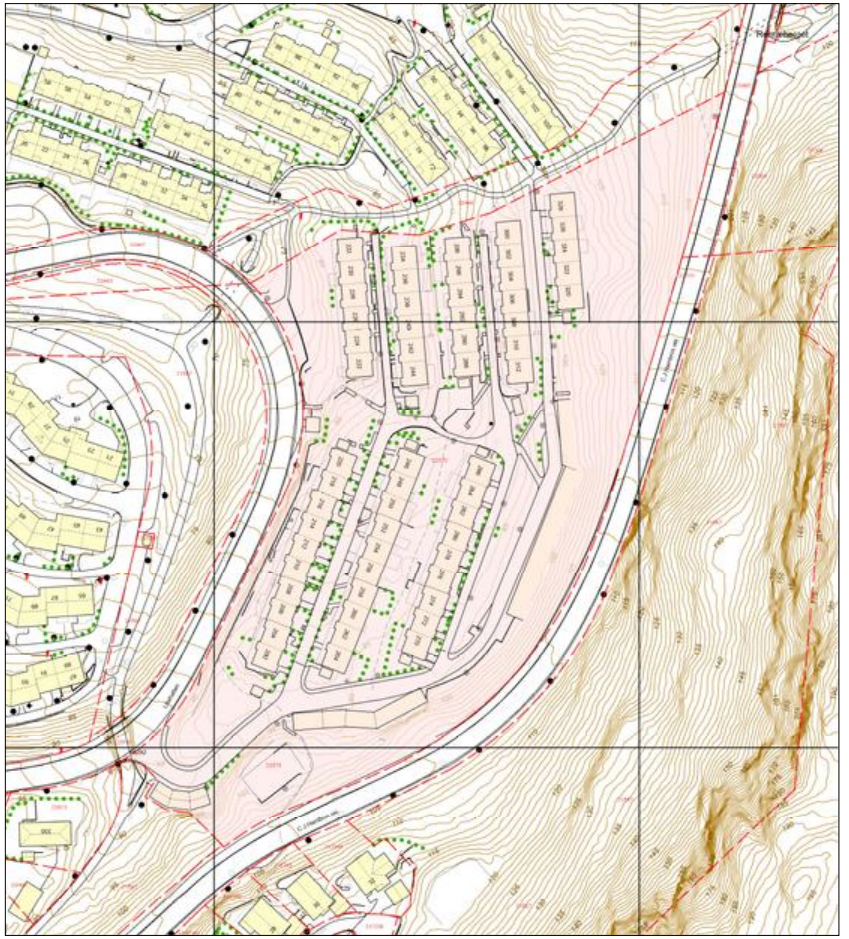
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 08.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/370/0/0
Adresse: Lillehatten 324, 5148 FYLLINGSDALEN m.fl.

N



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

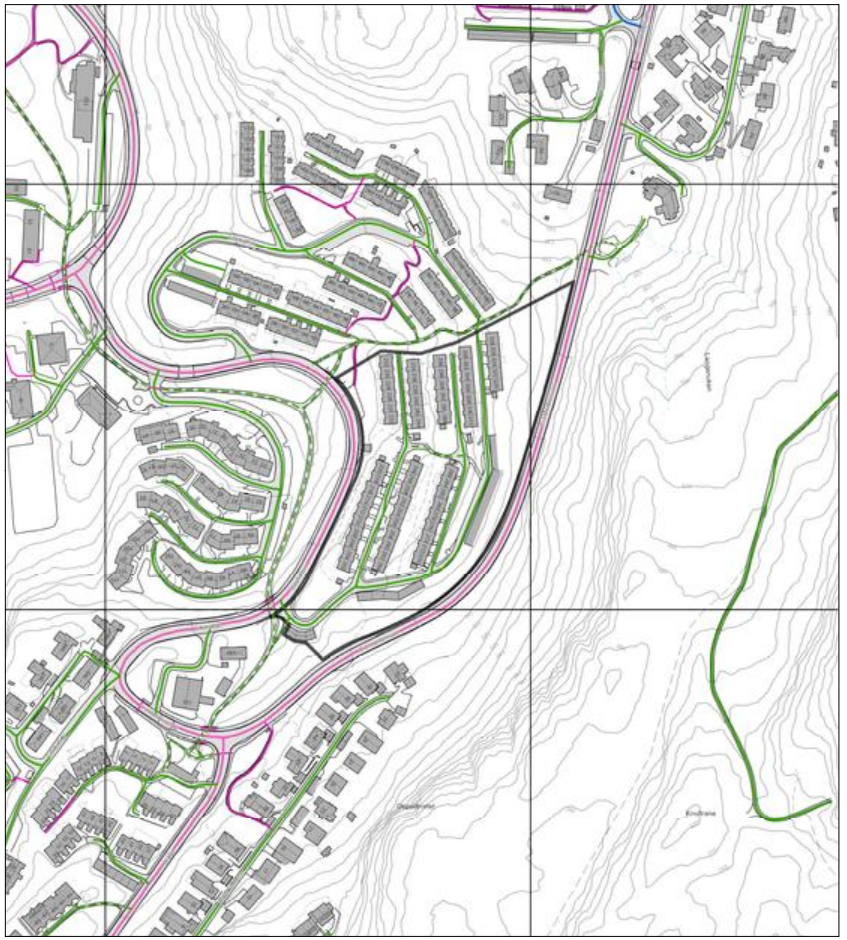
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/370/0/0
Adresse: Lillehatten 324, 5148 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/370/0/0
Utlistet 08. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258942138	Grunneiendom	0	Ja	25 822,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1967		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11530202	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 370, OSPELI BORETTSLAG	199614529	29.04.1997
11530201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 370, GNR 21 BNR 567, SÆLEN, PARKERINGSPLASS FOR OSPELI BORETTSLAG	190531233	30.05.1996

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	94,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	5,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11530200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 567 OG GNR 22 BNR 163, 394, 438 OG 445, BOLIGFELT XI, ENDRING	3	-
5390009	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, REGULERING AV FORTAU	3	190410676
11530300	30	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 1114, GNR 22 BNR 438, C. J. HAMBROS VEI 101	3	200302499
5390000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7	3	-
5395200	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B33	3	-
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/449	139909135-3	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	23.10.2015	201529812

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 08. september 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

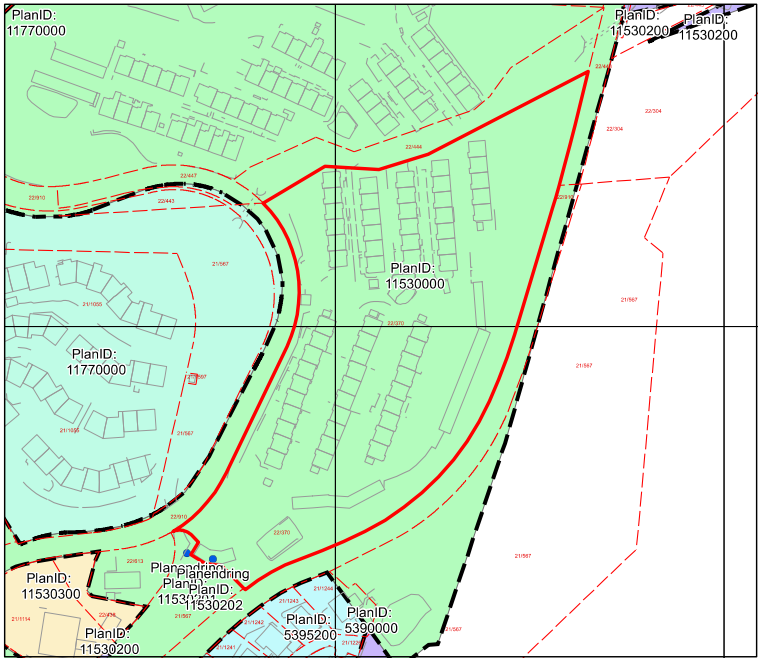
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/370/0/0
Dato: 08.09.2025 Adresse: Lillehatten 324 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11530000

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

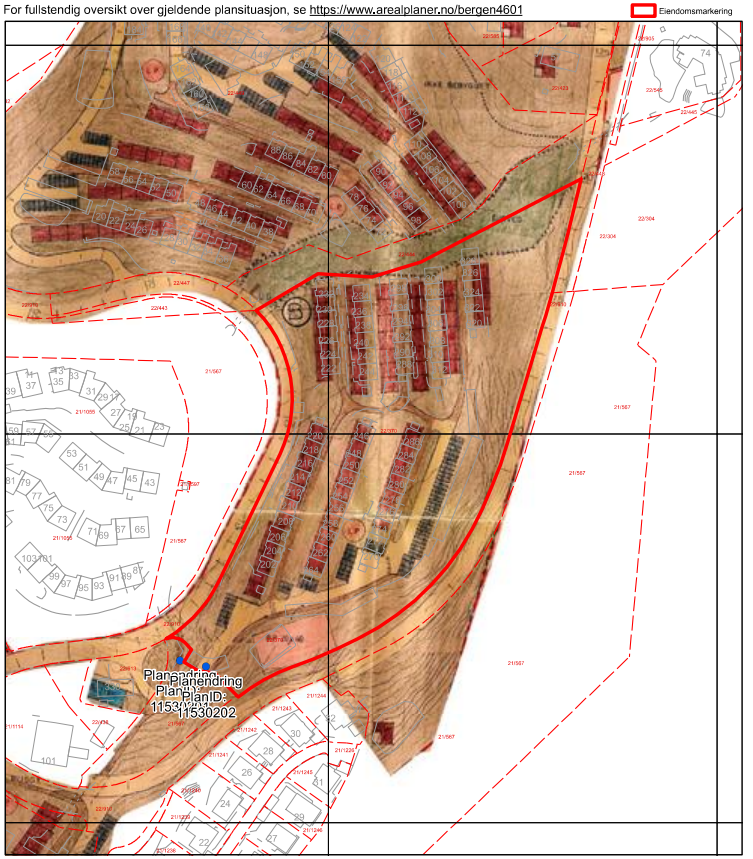
Reguleringsplan på grunnen

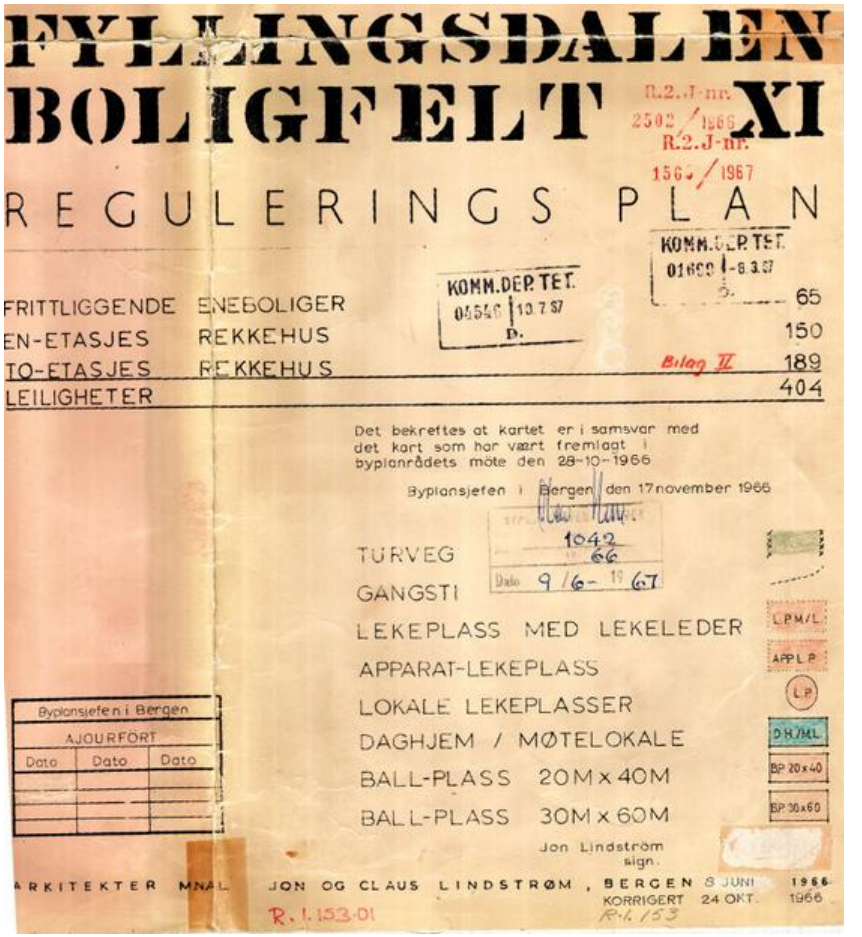
Arealplan-ID: 11530000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/370/0/0
Dato: 08.09.2025 Adresse: Lillehatten 324 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





FYLLINGSDALEN
BOLIGFELT XI

R.2.J-nr. 2502 / 1966
R.2.J-nr. 1564 / 1967

REGULERINGS PLAN

KOMM.DEP.TET. 01600 - 6.3.67

KOMM.DEP.TET. 05546 13.7.67 D.

FRITTLIGGENDE	ENEBOLIGER	65
EN-ETASJES	REKKEHUS	150
TO-ETASJES	REKKEHUS	189
LEILIGHETER		404

Bilag II

Det bekrettes at kartet er i samsvar med det kart som har vært fremlagt i byplanrådets møte den 28-10-1966

Byplansjefen i Bergen den 17 november 1966

1042
66
Dato 9/6-19 67

TURVEG
GANGSTI
LEKEPLASS MED LEKELEDER LPM/L
APPARAT-LEKEPLASS APPL P
LOKALE LEKEPLASSER LP
DAGHJEM / MØTELOKALE DH/ML
BALL-PLASS 20M x 40M BP 20x40
BALL-PLASS 30M x 60M BP 30x60

Jon Lindström sign.

Byplansjefen i Bergen
AJOURFØRT
Dato | Dato | Dato

ARKITEKTER MNAL JON OG CLAUS LINDSTRØM, BERGEN 8 JUNI 1966
KORRIGERT 24 OKT. 1966

R. 1.153-01 R-1.153

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

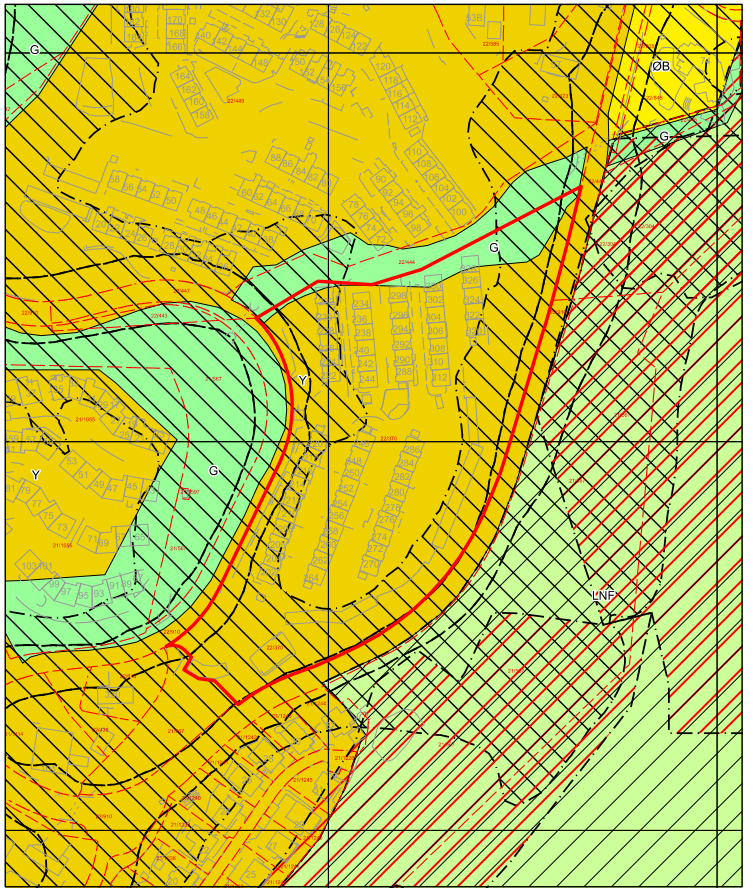
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 08.09.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/370/0/0
Adresse: Lillehatten 324 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Faresone
Støysone gul
Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest 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 Vest, 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 kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0282/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillehatten 306 5148 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 370 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no