

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 653 412,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 3 152 972,-
Felleskostn.: Kr 7 916,-
Selger: Frida Rosenvinge
Vegard Rosenvinge

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 77/79 kvm
Tomtstr.: 18762.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 430
Andelsnr.: 113
Oppdragsnr.: 1501250143

Ditt nye hjem?

Velkommen til Nylendet 4c - en flott 3-roms leilighet med en sentral beliggenhet i Arna.

Verdt å nevne:

- Vestvendt og solrik balkong på ca. 11 m², med flott utsikt over nærområdet.
- Varme, varmtvann og tv/internett (grunnpakke) inkludert i felleskostnader.
- Fra leiligheten er det kort gangavstand til Kiwi Arnatveit, Ådnamarka barneskole, treningssenter barnehage og bussholdeplass, både retning Øyrane Torg og Nesttun.
- Fast utvendig nummerert parkeringsplass

Leiligheten inneholder:

Gang 7 m²
Bad 3,6 m²
Stue 26,5 m²
Kjøkken 8,8 m²
Vaskerom 5,7 m²
Soverom 9,4 m² og 12,6 m²
Bod på balkong 1,7 m²

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	54
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 77 m²

Gang 7 m²

Bad 3,6 m²

Stue 26,5 m²

Kjøkken 8,8 m²

Vaskerom 5,7 m²

Soverom 9,4 m²

Soverom 12,6 m²

BRA-e: 2 m²

Bod på balkong 1,7

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18762.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Nylendet 4C har en attraktiv og sentral beliggenhet i Indre Arna, med kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder. Området er rolig og veletablert, og passer godt for deg som ønsker en praktisk hverdag.

Det er kort kjøretid til Øyrane Torg, som tilbyr et bredt utvalg butikker, spisesteder, vinmonopol, apotek og helsetjenester. For daglige innkjøp er det naturlig å benytte Kiwi Arnatveit, som ligger ca. 350m unna. Nærmeste bussholdeplass er bare et par minutters gange fra boligen, og har avganger mot både Nesttun og Arna stasjon. Fra Arna stasjon tar toget deg videre til Bergen sentrum på under 10 minutter, med hyppige avganger gjennom hele dagen.

For den aktive byr nærområdet på flere gode turmuligheter, med både Ådnanipa, Reppadalen og Rambergsveien innen kort rekkevidde. Det er også kort vei til idrettsanlegg med fotballbane og friidrettsanlegg, samt idrettshall og Arna Treningssenter.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Arnatveit barnehage
- Ådnanipa barnehage
- Ådnamarka skule
- Garnes ungdomsskole
- Arna vidergående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit profilert B-30/40 db entredør.

Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Etasjeskillere i betong.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om

tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Innhold

Velkommen til Nylendet 4C. Dette er en flott 3-roms leilighet med en sentral beliggenhet i Arna. Boligen kan skilte med en solrik balkong på ca. 11 m² med flott utsikt over nærområdet. Ellers kan det trekkes frem fast parkeringsplass og varme, varmtvann og tv/internett inkludert i felleskostander.

Velkommen på visning!

Stue:

Leiligheten har en romslig stue på 26,5 m² med god plass til innredning av sofagruppe og spisebord. Stuens lyse utførelse og lysinnsippet gjennom vindusflatene bidrar til en luftig og innbydende romfølelse.

Fra stue er det utgang til en vestvendt balkong ca. 11 m². Her kan man nyte de gode solforholdene samt en flott utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. Balkongen kan innredes med sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap.

Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenk. Det er plass til å innrede med enkelt spisebord om ønskelig.

Bad / vaskerom:

Pent bad i behaglige farger, med fliser på gulv og vegger. Det er innredet med dusjdører, vegghengt toalett og benkeskap med belysning over. Det er varmekabler i gulv.

Leiligheten har separat vaskerom med direkte tilkomst fra kjøkkenet. Vaskerommet er innredet med stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Boligen har totalt 2 soverom på 9,4 m² og 12,6 m². Det største soverommet er naturlig benyttet som hovedsoverom, innredet med dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soveromsmøblement. Soverom 2 egner seg som barnerom, gjesterom og/eller kontor, med plass til standard soveromsmøblement.

Standard

Innvendige overflater:

Laminat på gulver.

Panel og tapet på vegger.

Malt pusset betong og malte himlingsplater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

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

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk, ca 21 mm fra gulv ved dør og til topp slukrist. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Fliselim er smurt nedi sluk, slik at hverken klemring eller membran er synlig. Tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre vaskerom. Det er ikke sluk i gulvet. Tiltak: Vaskerommet fungerer, men det bør monteres vannstoppventil med gulvføler i rommet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Fast utvendig nummerert parkeringsplass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP5249891

Diverse

Borettslaget er under rehabilitering som finansieres med låneopptak (120 mill).
Avdragsfritt frem ut 2025. Etter opplysninger fra styret 08.04 er det for tidlig å si om dette vil ha noen endringer på felleskostnadene i 2026.

Saker under arbeid og planlegging:

- Beplantning av i bed ved Nylendet 2
- Utvidelse av El-billading ved Nylendet 4
- Nøkkelsystem
- Utskiftning av gamle stoppekraner i boder og fellesboder
- Nytt HMS system
- Merking av parkeringsplassene med striper og andelsnummer ved Stølsvegen 113, Nylendet 2 og 4.
- Utskifting av dårlige vinduer på soveromssiden forsetter
- Oppgradering av undersentraler for å gjøre besparelser på energiforbruk
- Lys ved bossløsningen 113 (krav fra BIR)
- Lys på parkeringsplass til Stølsvegen 113
- Lys på parkeringsplass Nylendet 2 og 4
- Opprydning og oppfriskning av grøntarealet

Fremtidig vedlikeholdsplan:

Borettslaget jobber med en 10 – 15 års vedlikeholdsplan:

- Utskifting av hoved vannrør i kjeller (5 stk)
- Fjernvarmerør. Legge nye rør fra fordelingskummer til Nylendet 2, 4, Stølsvegen 100, 102 og 113.
- Oppgradering av undersentralene inkludert nye varmtvannsberedere
- Sikring og restaurering av elveleiet
- Vinduer i trappeoppgang
- Utvendig vedlikehold på byggene. (fasade)
- Utskifting av leilighetsdører, vinduer og terrassedører i leiligheter. Arbeidet bør sees på sammen med fasadearbeide
- Fornying av maskin og verktøyspark
- Forny lekeapparater i henhold til lovverk
- Utviding av parkeringsplassen Stølsvegen 100 og 102

Det ble på årets generalforsamling stemt på følgende endring i vedtektene:
"Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter likevel ikke ansvar for individuelt ventilasjonsanlegg installert i hver bolig ved rehabiliteringen i 2018-2021. Borettslaget har ved generalforsamlings vedtektsendring 28.04.25 overtatt vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene i den enkeltes bolig. Dette ansvaret omfatter årlig filterskifte, rens hvert femte år av rør som fører luft ut av boligen og nødvendig utskifting av ventilasjonsanlegg og deler til ventilasjonsanlegg. Dersom en andelseier ønsker hyppigere filterskifte eller rens av rør, så er andelseier selv ansvarlig for dette.

Borettslagets ansvar for ventilasjonsanlegg omfatter likevel ikke ventilator i boligen som er tilkoblet ventilasjonsanlegget, og utstyr/installasjoner slikt som kjøkkenvifte er derfor fremdeles omfattet av andelseiers vedlikeholdsansvar.

Andelseier plikter å gi utførende firma tilgang til boligen ved vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Dersom andelseier nekter å gi slik tilgang og dette fører til skade på andelseiers ventilasjonsanlegg eller bolig, annen andelseiers bolig eller fellesareal, så er andelseier ansvarlig for økonomisk tap påført annen andelseier eller borettslaget.

Andelseier plikter å sette seg inn i og følge bruksanvisning til eget ventilasjonsanlegg ved bruk av anlegget. Dersom utførende firma konstaterer at brukerfeil er årsak til skade på andelseiers ventilasjonsanlegg, så er andelseier økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til undersøkelse, reparasjon og utskifting av hele eller deler av ventilasjonsanlegget samt eventuelle følgeskader i egen eller annens andelseiers bolig eller på fellesareal. Det samme gjelder dersom andelseier forsettlig eller uaktsomt påfører ventilasjonsanlegget skade.

Andelseier dekker selv strømkostnader knyttet til sitt ventilasjonsanlegg. Andelseier plikter å ikke koble ventilasjonsanlegg fra strømtilførsel.»

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 13.02.2023

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet. Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Formuesverdi primær

Kr 699 586

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 798 344

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer varme og varmtvann, tv og internett (grunnpakke), renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 916

Andel Fellesgjeld

Kr 653 412

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Liatun Borettslag pr. 27.05.2025: 120 623 791,00

Andel fellesformue

Kr 83 846

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Liatun Borettslag

Organisasjonsnummer

853197882

Andelsnummer

113

Om borettslaget

Lokalet i Stølsvegen 98 F er til disposisjon for beboere i Liatun og kan leies for kr. 100,00 pr utleie.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13501560

Lånebeskrivelse: Husbanken, utbedringslån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 3 379,04

Total saldo lån: 623 791,00

Innfrielsesdato: 01.07.2025

Bank: Nordea Bank Norge Asa

Lånenr.: 67140522174

Lånebeskrivelse: Nordea, NIBOR avdragsfrihet ut 2025

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,21%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 650 032,71

Total saldo lån: 120 000 000,00

Innfrielsesdato: 30.09.2064

Sikringsordning fellesgjeld

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår.

Avtalen

om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Borettslaget krever fysisk oppmøte av ny kjøper for styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Grilling med kull og alle former for tennvæske er ikke tillatt på altaner. Gassgrill og elektrisk grill må brukes med forsiktighet. Gassflasker skal oppbevares i uteboden på egen altan, ikke i kjellere.

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget.

Dyrehold

For dyrehold må det søkes til styret. Søknadsskjema fås på forespørsel til styret. Dyrehold må ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Dyrehold skal aldri være til sjenanse for dine naboer. Her er det svært viktig å vise hensyn og følge borettslagets regler. Brudd på reglene kan føre til at godkjenning blir inndratt og man kan ikke lenger ha husdyret boende i leiligheten.

Katter er kun tillatt som innekatter.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og man forplikter seg til å straks fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen.

Dyr skal ikke luftes på lekeplasser, eller ha tilhold på lekeplassene.

Ingen husdyr skal oppholde seg i fellesområdet uten ved inn og ut av leilighet.

Mating av ville dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr, og er derfor ikke tillatt.

Alle typer dyrehold er søknadspiktig. (eksempel: katt, hund, fugl, reptiler, gangere o.l)

Eget søknadsskjema finnes på hjemmesiden eller ved å kontakte styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 430 i Bergen kommune. Andelsnr. 113 i Liatun
Borettslag med orgnr. 853197882

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen. På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/287/430:

27.09.1968 - Dokumentnr: 506007 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1968 - Dokumentnr: 905672 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:348

17.03.1980 - Dokumentnr: 990102 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:287 Bnr:433

BNR. 431, 432 OG GNR. 288 BNR. 25

01.01.2020 - Dokumentnr: 908727 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:430

27.09.1968 - Dokumentnr: 506007 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:347

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:348

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:288 Bnr:20

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1968 - Dokumentnr: 506007 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:351

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:433

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse for nybygg datert 13.01.1970.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg balkong datert 04.11.1994.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for nybygg datert 26.06.1967.
- Bebyggelsesplan datert 15.06.1967.
- Tegninger datert 15.06.1967.
- Godkjent byggemelding på vilkår for nybygg boligblokk, datert 31.08.1967 og skriv datert 04.09.1967.
- Melding om arbeid, utvidelse av balkong datert 09.07.1993.
- Situasjonsplan og tegninger stemplet 12.07.1993.
- Byggetillatelse på vilkår, tilbygg balkong datert 02.08.1993.
- Tegninger stemplet 21.09.1993.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 20060000

Plannavn: ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B

Ikrafttrådt: 25.04.1969

Dekningsgrad: 99,0 %

- Arealet er regulert til blokkbebyggelse.

Planid: 4410000

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT

Ikrafttrådt: 17.11.1978

Dekningsgrad: 0,2 %

- Arealet er regulert til bolig.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 4410101

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT

Saksnr: 190001479

Dekningsgrad: 27.10.1983

- Mindre reguleringsendring, endring av adkomst til barnhagetomt.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone).

Henynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 5,8 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 4410006

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT, ENDRING

Saksnr: 190001506

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1983.

- Innpassering av en ekstra boligtomt i eneboligfelt.

Planid: 15860001

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 232, EIKHAUGEN, DELING AV TILLEGGSAREAL TIL
GNR 287 BNR 892 OG MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING
200312550

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2005.
- Deling av tilleggsareal.

Planid: 15860000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 232, EIKHAUGEN

Saksnr: 199708345

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2001.
- Byggeområde for 6 eneboliger med tilhørende lekeplass.
- Gjelder Eikhaugen 67.

Planid: 4410005

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 686, INDRE ARNA, ARNATVEIT

Saksnr: 190000801

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1983.
- Endring av utnyttelsesgrad.

Planid: 6520000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 457, GNR 288 BNR 3 MFL., ARNATVEIT

Saksnr: 190001597

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1991.
- Gjelder Stølsvegen 135-141, 121-127 + Eikhaugen 86-90.

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Byggeområder for:

- boliger med tilhørende anlegg.

Offentlige trafikkområder:

- kjøreveg.
- gang- og sykkelveg/fortau.
- annet trafikkareal/frisiktsone.

Friområder (off.).

- lekeplass, friareal.

Fellesområder.

- felles kjøreveg.

Planid: 4410100

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT, BARNEHAGE

- Endre reguleringsplan ikrafttrådt i 1982.
- Barn får atkomst og lekemuligheter på barnehagetomten

Planid: 4410400

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, OPPETVEITEN 5

Saksnr: 200412316

- Endre reguleringsplan
- Legge til rette for boligutbygging, lekeareal for barn og felles grøntanlegg

Planid: 9940000

ARNA. KDP INDRE ARNA

Saksnr: 200000921

- Hovedmålet med kommunedelplanen for Indre Arna er å skape et miljøvennlig og vekstkraftig bydelssentrum. Planen følger opp Bergen kommunes overordnede strategi for knutepunktsutvikling, med sentrumsområder med høy utnyttelse, nye boligområder i nær tilknytning til sentrum og trygge gang- og sykkelvegforbindelser. Det foreslås tiltak for å redusere jernbaneanleggets barrierevirkning og for å sikre tilgjengelighet til strandsonen. En byggeforbudsone skal sikre visuell forbindelse mellom kirken og fjorden. Samtidig sikres arealer for industrimessig næringsutvikling og utvidelse av gravplassen.

Planid: 64530000

ARNA. GNR 287 BNR 8, 638, LAKSLIA

Saksnr: 202220478

- ABO Plan & Arkitektur fremmer på vegne av Arna Attraktiv AS og Familien Otterlei et privat planforslag for et område i Indre Arna bydel. Dette er en revisjon av planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn i 2012. Planforslaget er vesentlig omarbeidet og har nå en høyere utnyttelse av arealene.
- Planområdet er i hovedsak uregulert. I Kommunedelplan for Indre Arna (KDP) er planområdet avsatt til bolig (felt B-02) og landskap, natur og friluftsområder (LNF). På plankartet i KDP er det vist ny hovedturveg langs feltet B-02. Langs Indre Arna-vegen og søndre del av Lakslia er det vist fremtidig gang- og sykkelveg.
- Gjennom planforslaget legges det til rette for ny boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse i 4-6 etasjer og konsentrert småhusbebyggelse (kjedehus) i to etasjer og underetasje. Utnyttelsesgraden innenfor utbyggingsfeltene spenner fra %-BRA = 55 -150 %. Samlet utnyttelse for hele området er oppgitt å være 61 %- BRA. Totalt er dette oppgitt til å gi rom for om lag 108 boenheter. Adkomst til området skal skje fra fylkesveg (fv.) Indre Arna-vegen og videre på kommunal veg (kv.) Lakslia. Det legges til rette for ny jernbaneundergang nord for eksisterende. Lakslia nordover stenges for biltrafikk og reguleres til gang- og sykkelveg.

Planid: 20070000 30 ARNA. GNR 287 BNR 25 MFL., STRUTHAUGEN 3

-Eldre reguleringsplan for bebyggelse i Struthaugen

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 288/66

Bygningsnr: 9506950-1

Endring: Tilbygg
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 18.03.2016
Saksnr: 201610203
- Gjelder Oppetveiten 11.

Eiendom: 287/507
Bygningsnr: 300916563
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 17.08.2021
Saksnr: 202120695
- Gjelder Eikhaugen 65

Eiendom: 287/890
Bygningsnr: 20791330-1
Endring: Påbygg
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 22.09.2020
Saksnr: 202019440
- Gjelder Eikhaugen 67c

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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

653 412 (Andel av fellesgjeld)

3 143 412 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 152 972 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 160 872 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 163 672 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 560

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger BOB kr 4 050,- visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler bistås av

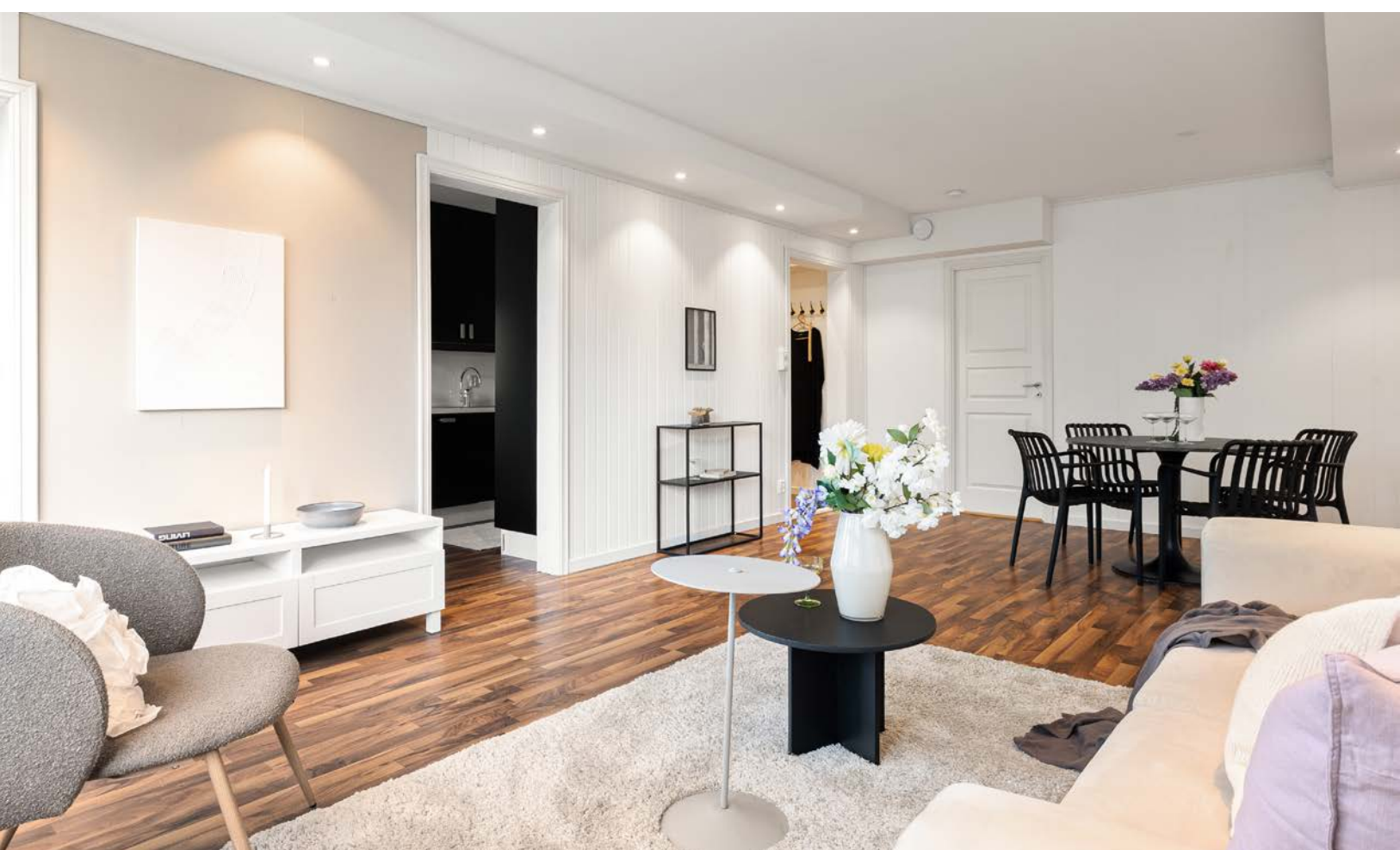
Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

19.06.2025





















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nylendet 4 C, 5262

 BERGEN kommune

 gnr. 287, bnr. 430

 Andelsnummer 113

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 15943-2453

Referansenummer: OK8664

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1969.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1969.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmmer.
Hvit profilert B-30/40 db entredør.
Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer.
Balkong på 11 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulver.
Panel og tapet på vegger.
Malt pusset betong og malte himlingsplater.
Etasjeskillere i betong.
Gulv i hall, stue og i et soverom er kontrollert med laservater. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.
Leiligheten ligger i 3. etasje. Radonmålinger er ikke relevant.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom, med stålkum og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i vaskerom er mot bad og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i.
Vegg mellom vaskerom og bad er kontrollert i inspeksjonsluke i vaskerom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Bad med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring og membran er ikke synlig i plastsluk.
Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc.
Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot vaskerom og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i.
Vegg mellom vaskerom og bad er kontrollert i inspeksjonsluke i vaskerom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator.

Automatsikringer med jordfeilautomater og 5 kurser.

Brannvarsler i gang og i stue. Et brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

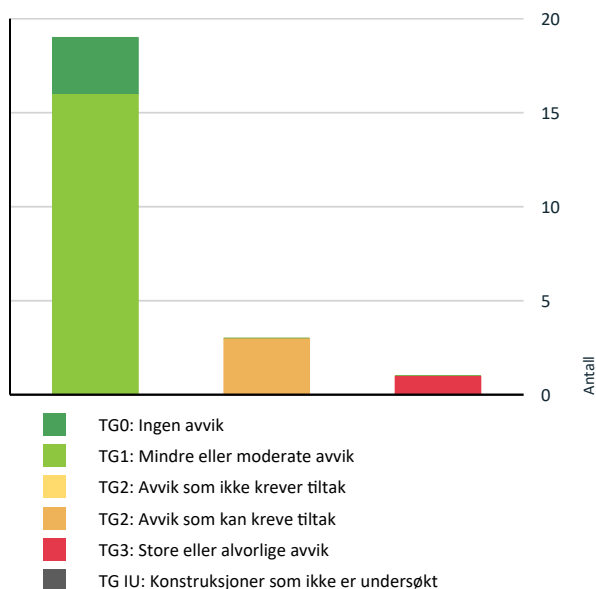
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

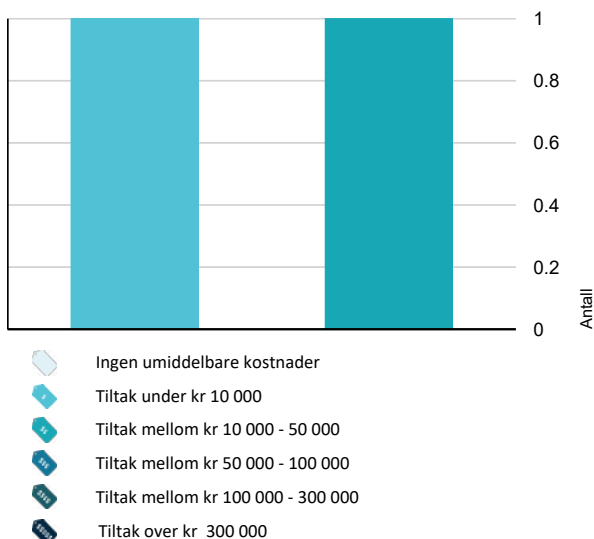
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, taktekking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår iht Infoland

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

TG 1 Dører

Hvit profilert B-30/40 db entredør.
Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 11 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv.
Panel og tapet på vegger.
Malt pusset betong og malte himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.
Gulv i hall, stue og i et soverom er kontrollert med laservater. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

TG 1 Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje. Radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk, ca 21 mm fra gulv ved dør og til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er ikke synlig i plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fliselim er smurt nedi sluk, slik at hverken klemring eller membran er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i dusjkrok er mot vaskerom og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Vegg mellom vaskerom og bad er kontrollert i inspeksjonsluke i vaskerom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom, med stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre vaskerom.

Det er ikke sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer, men det bør monteres vannstoppventil med gulvføler i rommet.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Yttervegger i vaskerom er mot bad og yttervegg. Våtrom og yttervegger bores det ikke hull i. Vegg mellom vaskerom og bad er kontrollert i inspeksjonsluke i vaskerom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Vedlikehold:

Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsing. Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

! TG 1 Varmesentral

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater og 5 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1969

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Hva som er utført på el-anlegget er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere i gang og i stue. Et brannslukningsapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

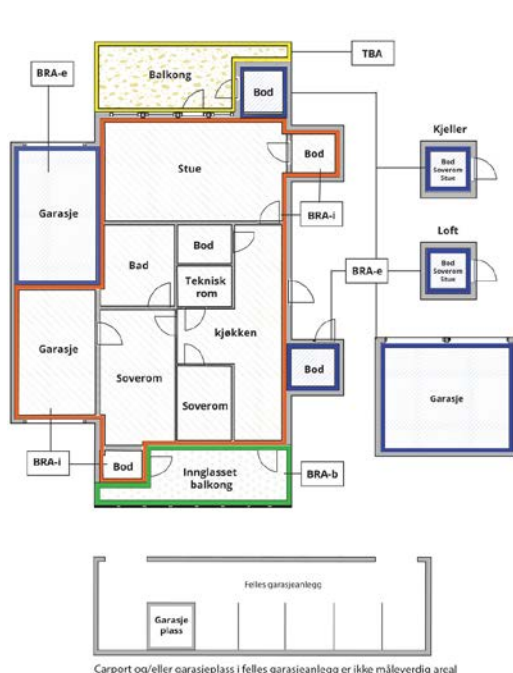
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	77	2		79	
SUM	77	2			
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 soverom	Bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 7 m²

Bad 3,6 m²

Stue 26,5 m²

Kjøkken 8,8 m²

Vaskerom 5,7 m²

Soverom 9,4 m² og 12,6 m²

Bod på balkong 1,7 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	430		0	18762.5 m ²	Infoland.no	Eiet

Adresse

Nylendet 4C

Hjemmelshaver

Geir Rosenvinge

Kommentar

Arealet er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIATUN BORETTSLAG	853197882			Geir Rosenvinge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
113

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet, med utsikt over Arnadalen. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på borettslagets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Verge salg	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	10.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OK8664>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER

for Liatun borettslag org. nr. 853197882 tilknyttet BOB BBL boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.06.1967, 16.06.2021, sist endret den 20.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,00
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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.

Bergen Kommune eier følgende andelsnummer: 82, 110 og 112

- (4) 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.

HUSORDENSREGLER - REGLER OG BESTEMMELSER FOR LIATUN BORETTSLAG

Her finner du et utdrag av oppdaterte regler og bestemmelser som til enhver tid skal være de viktigste for alle som bor i Liatun Borettslag. Regler og bestemmelser skaper ikke alene miljøet, så vi håper du vil være medvirkende til å skape en hyggelig ramme rundt bomiljøet i laget vårt.

Alminnelige ordensregler

Alle som bor i blokken skal bidra til ro og orden, og plikter å følge husordensregler som er gitt. Unngå unødig støy som forstyrrer naboen, ta hensyn!

Barn skal ikke leke i oppgangen. Dører inn til bodene skal alltid være låst.

Som hovedregel gjelder: Det skal se rent og ryddig ut til enhver tid. Leker og annet utstyr skal ryddes bort, når dette ikke er i bruk. Påse at leker og annet ikke blokkerer for renhold i inngang/oppgangspartiet.

Tørk av tøy kan foregå på altan, men skal henge så lavt at det ikke sjenerer. Risting av tepper og lignende fra altan og vindu er ikke tillatt.

Oppbevaring av sko og klær skal ikke oppbevares utenfor inngangsdøren til leiligheten. Det samme gjelder i resten av fellesarealet og felles bodområde.

Grilling på altan (se vedtektene § 11-3)

Grilling med kull og alle former for tennvæske er ikke tillatt på altaner. Gassgrill og elektrisk grill må brukes med forsiktighet. Gassflasker skal oppbevares i uteboden på egen altan, ikke i kjellere.

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D

Rosenvinge, Geir
Nylendet 4c, 5262 ARNATVEIT

Vår ref.: 0065-1-113, Hilde Botnen
Dato: 27.05.2025

Deres henvendelse av 27.05.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 113 i Liatun Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Liatun Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	853197882
Seksjons-/andelsnr.:	113
Seksjons-/andelseier:	Rosenvinge, Geir
Adresse:	Nylendet 4c, 5262 ARNATVEIT

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP5249891

Fellesutgifter:

Brensel	980,00	Månedlig
Felleskostnader	6 936,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 7 916,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Nabolagsprofil

Nylendet 4C - Nabolaget Ådnamarka - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Stølsvegen vest Linje 29	2 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	18 min 1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 27 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	4 min 0.4 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	7 min 4.6 km
Arna videregående skole 200 elever	6 min 3.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	20 min 15.2 km

Ladepunkt for el-bil

Arnatveit Borettslag	9 min
----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

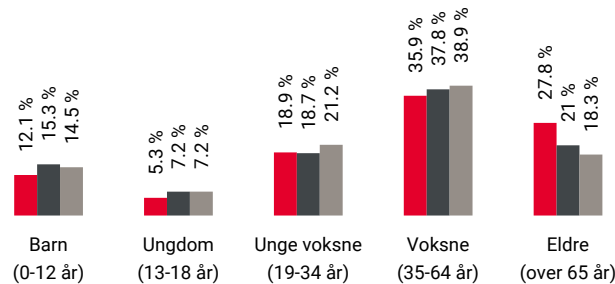
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ådnamarka	1 097	560
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1.2 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Arnatveit	6 min
Spar Øyrane Torg Post i butikk	21 min 1.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

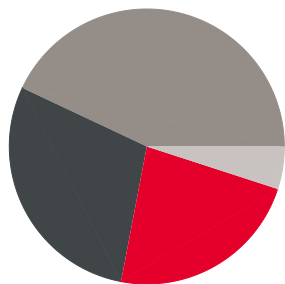
⚽ Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 2 min 🚶
Fotball 0.2 km

⚽ Sentralidrettsanlegg Arna 3 min 🚶
Fotball, friidrett 1.9 km

🚴 CrossFit-Bruket 10 min 🚶

🚴 Arna Treningssenter 10 min 🚶

Boligmasse



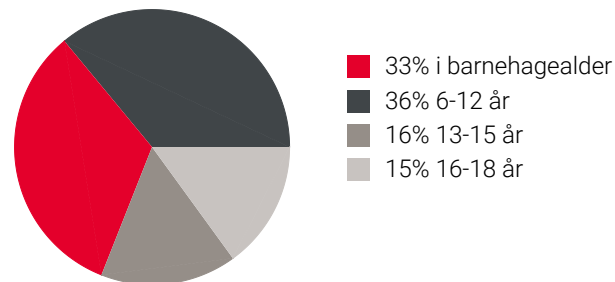
23% enebolig
29% rekkehus
43% blokk
5% annet

Varer/Tjenester

🛒 Øyrane Torg 21 min 🚶

🏪 Apotek 1 Arna 20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

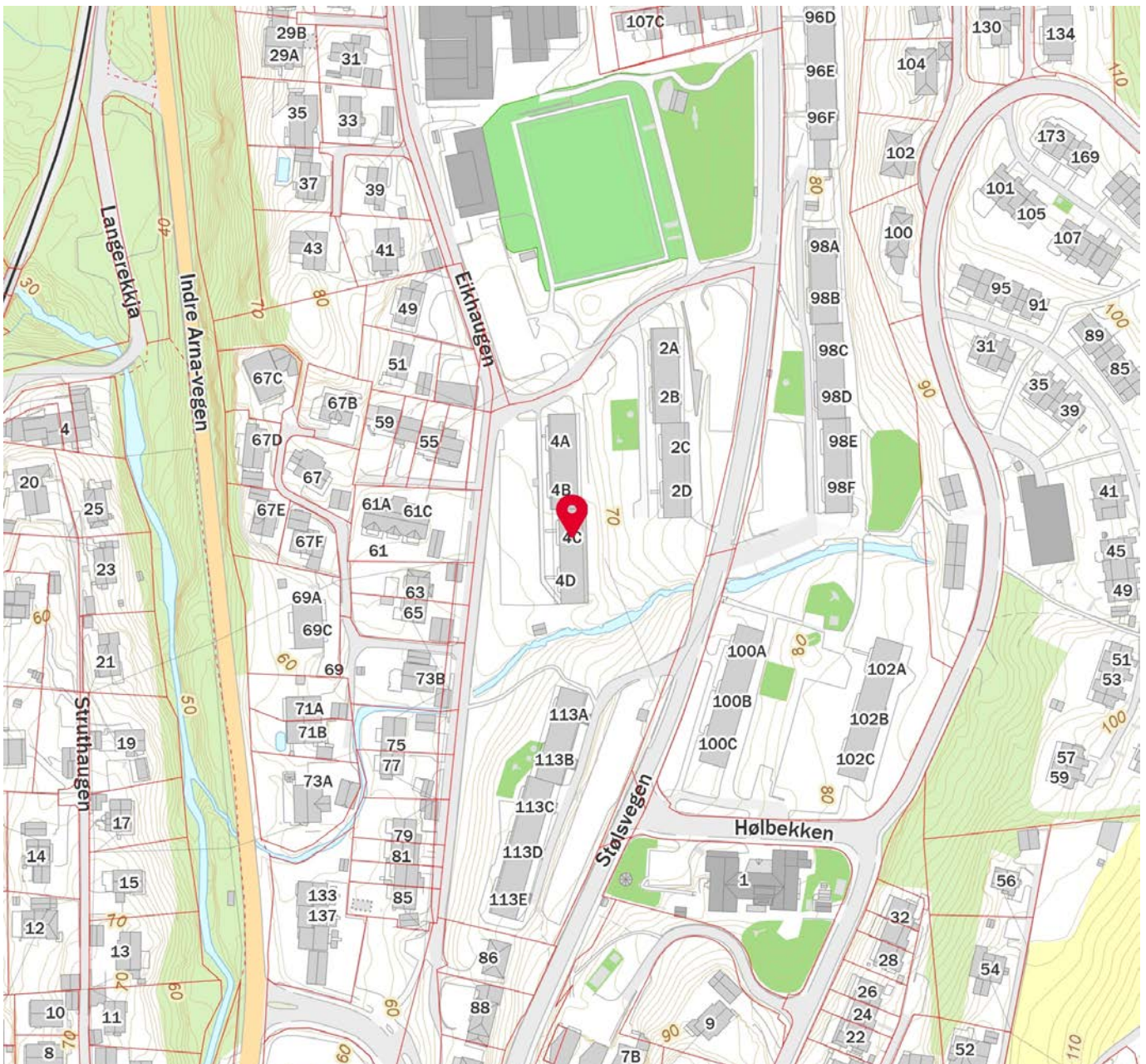
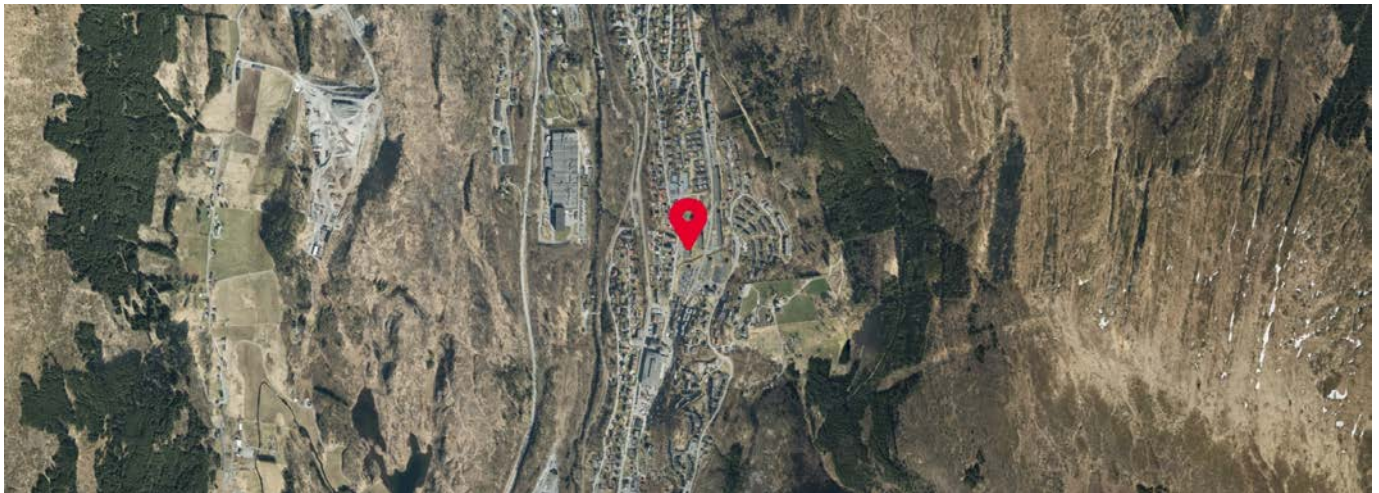


0% 45%

Ådnamarka
Indre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

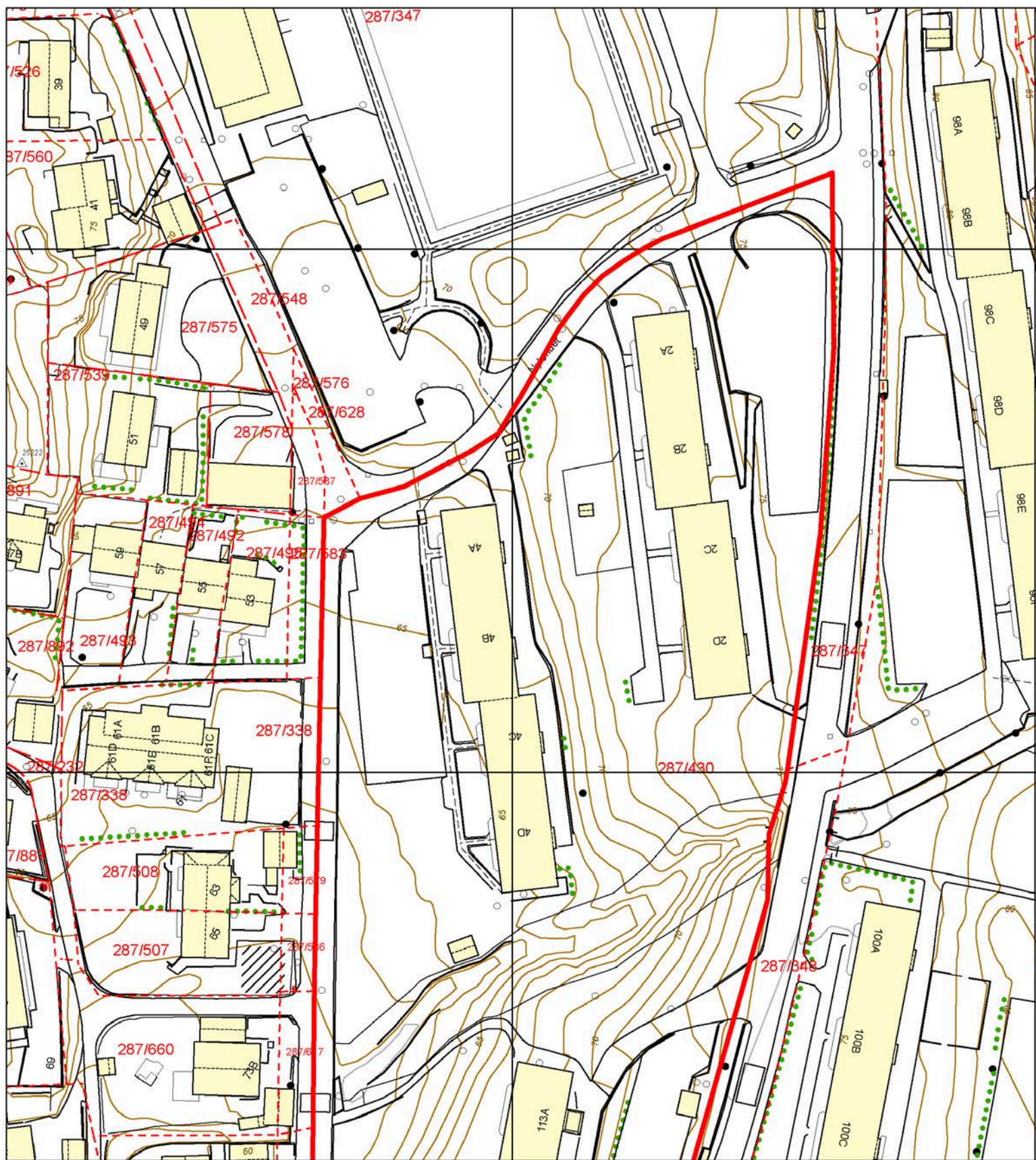


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 08.08.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/430/0/0
Adresse: Nylendet 4A m.fl.



Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nylendet 4C
5262 ARNATVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre