



aktiv.

Indre Arna-vegen 168C, 5261 INDRE ARNA

**Lekker 3-roms leilighet fra 2023
med vestvendt balkong på 18m² -
Garasjeplass m/lader - Heis -
Gåavstand til Øyrane Torg.**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Felleskostn.: Kr 3 275,-
Selger: Tore Goss Olsen
Mona Stavang Olsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 80/86 kvm
Tomtstr.: 1250.95 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 950
Gnr. 287, bnr. 950
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1503250205

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Indre Arna-Vegen 168C! En strøken og påkostet leilighet fra 2023 med moderne standard, vestvendt balkong og ekstra bred garasjeplass med elbillader.

- Litt om kvaliteter:
- Arealeffektiv planløsning
 - Nydelig utsikt utover Arnavågen!
 - Vestvendt og solrik balkong på 18 m²
 - Moderne kjøkken m/integrerte hvitevarer
 - 2 gode soverom (11,5 m² og 7,7 m²)
 - Balansert ventilasjon-NIBE anlegg med varmepumpe
 - Ingen TG2/TG3 punkter
 - Innvendig bod med opplegg for vaske + tørk
 - Ekstern bod (6 m²)
 - Heis i bygget
 - Veldrevet og populært sameie
 - Skole og barnehage innen gangavstand
 - Gåavstand til Øyrane Torg og Arna stasjon
 - Kort vei til flotte turterreng

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen28

Tilstandsrapport43

Egenerklæring61

Energiattest66

Nabolagsprofil 123

Forbrukerinformasjon 130

Budskjema 131



Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander
Lenning har gleden av å presentere
Indre Arna-Vegen 168C!



En strøken og moderne leilighet fra 2023 med vestvendt balkong og stor garasjeplass med elbillader.













Planløsning

3. etasje

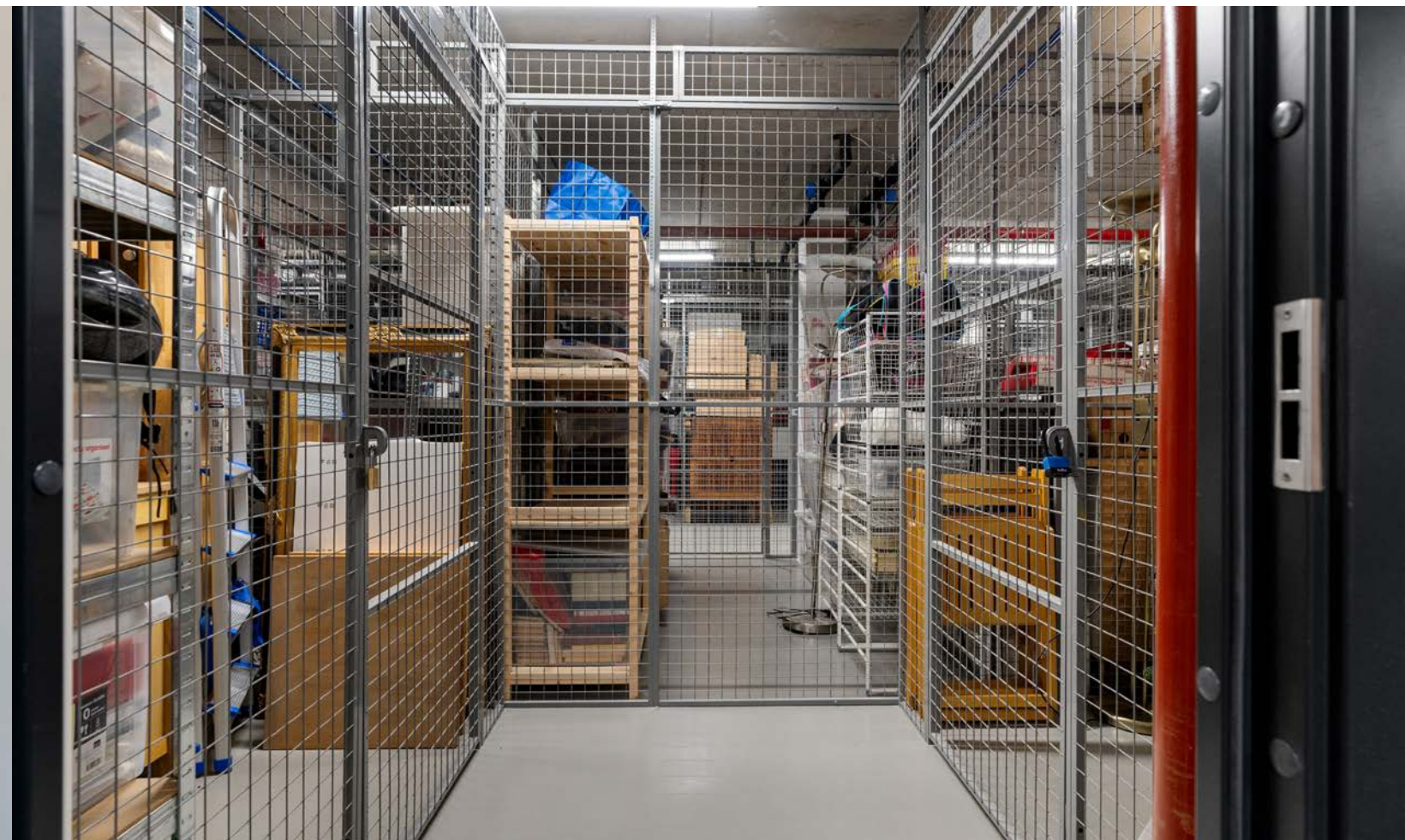


Indre Arna-vegen 168C



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Her bor du i naturskjønne omgivelser samtidig som du har kort gangavstand til alle hverdagsfasiliteter.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 6 m² Bod i kjeller (6,0 m²)3. etasje
BRA-i: 80 m² Gang (10,4 m²), bad (5,7 m²), stue (20,8 m²), kjøkken (9,0 m²), spisestue (8,7 m²), teknisk rom (3,4 m²), soverom 1 (11,5 m²), soverom 2 (7,7 m²).

TBA fordelt på etasje

3. etasje
18 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1250.95 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og et mindre uteområde.

Beliggenhet

Indre Arna-vegen 168C ligger sentralt plassert i et

stille og grønt boligområde i Indre Arna. Leiligheten ligger i det ettertraktede sameiet TetRiz som ble oppført i 2023. Her bor du tilbaketrukket fra hovedveier og støy, men likevel med gangavstand til skole, barnehage, dagligvare og kollektivtilbud. Nabolaget er rolig og trygt, godt egnet for familier, etablerere og eldre som ønsker praktiske hverdager med alt i nærheten.

Her ligger alt til rette for en enkel og effektiv hverdag. Kiwi Indre Arna ligger bare 230 meter fra boligen, perfekt for raske ærend. På ti minutters gange finner du Øyrane Torg, bydelens handelssenter med et bredt servicetilbud: dagligvare, vinmonopol, butikker, spisesteder, apotek, tannklinikk, helsestasjon og legekontor.

Ved siden av Øyrane Torg ligger Arna stasjon. Herfra tar toget deg til Bergen sentrum på under ti minutter, en rask og komfortabel reisevei for både jobb og fritid. Beliggenheten gir også enkel tilgang til E16, som gjør det lett å komme seg både til Bergen sentrum og østover mot Voss og Oslo.

Turmulighetene rett utenfor døren er et stort pluss. Skogen starter nærmest i nabolaget, og du har kort vei til stier og grøntområder – perfekt for både små turer og lengre utflukter. Samtidig er det bare noen minutters kjøring til Øyrane Torg og resten av servicetilbudene i bydelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området har variert bebyggelse med hovedvekt på eneboliger, rekkehus og lavblokker. Her finner du et velholdt og etablert bomiljø med barnevennlige

gater. Området lavt støynivå.

Barnehage/Skole/Fritid

- Indre Arna barnehage (0-5 år)
- Kidsa Øyrane (1-5 år)
- Ådnanipa barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Garnes skule (1–7. trinn)
Ådnamarka skule (1–7. trinn)
Garnes ungdomsskule (8–10. trinn)
Arna videregående skole

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2023. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks,

overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater og stående trekledning
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2021.
- Hvor Lenge har du eid boligen?: 4 år.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.
- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring?: Gjensidige, Polise/ avtalenr.:94330062.
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?: Nei.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?: Nei.
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?: Nei.
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?: Nei.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Nei.
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?: Nei.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende: Nei.
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Nei.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, aptecBKK kontroll elektrisk anlegg 08.01.2024.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja, Zaptec hvor forbruk faktureres fra ekstern firma.

- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering,murerarbeid, tømrerarbeid etc)?: Nei

- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?: Nei.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Utvendig lekkasje fra tak utstikk. Reklamasjon via Erstad & Lekven (utbygger).

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Nei.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?: Nei

- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?: Nei

- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/ krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?: Nei.

- Er det foretatt radonmåling?: Nei.

- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller

ferdigattest?: Ja, sameiet har midlertidig brukstillatelse i påventa av ferdigattest.

- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?: Nei.

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller privateavtaler)?: Nei.

- Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?: Ja, styret behandler med utbygger reklamasjoner på felles arealer.

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?: Nei.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Indre Arna-Vegen 168C! En strøken og påkostet leilighet fra 2023 med vestvendt balkong og stor garasje plass med elbillader. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med kort gangavstand til alle hverdagsfasiliteter på Øyrane Torg, i tillegg til flotte turmuligheter like uten for døren.

Leiligheten ligger fint til i byggets 3.etasje hvor du har heisadkomst fra garasje til etasjeplan. Bilen parkeres enkelt på sin faste plass i sameiets garasje. Garasjeplassen er ekstra bred, i tillegg har den elbillader montert på veggen. Du møtes av et trivelig inngangsparti hvor du kan møblere med en mindre sittegruppe utenfor inngangsdøren.

Velkommen inn!

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, gulvet er moderne, lys enstavs parkett i hele boligen forutenom bad som selvsagt har fliser. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet. Meget stilrent og lekkert bad og kjøkken. Leiligheten har balansert ventilasjon, NIBE anlegg med varmepumpe for innvendig temperatur regulering samt varmtvann. Høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves!

Entréen er lys og trivelig med god plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy i stort garderobeskap.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Store vindusflater fra gulv til tak gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt utover Arnavågen. Fra stuen er det utgang til deilig vestvendt balkong på 18 m² hvor sommerdagene kan nytes. Her har du god plass til møblering av hagemøbler. Balkongen har også heldekkende markise.

Stuen lar seg enkelt innrede med både sofagruppe og TV-møbel.

Flott kjøkkeninnredning utført i en klassisk stil med profilerte fronter, noen overskap med glassfront og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Her er rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Like ved kjøkkenet er det god plass til møblering av spisebordsgruppe.

Leilighetens to soverom er av god størrelse med plass til ønsket innredning - stor seng, nattbord. Hovedsoverommet er utstyrt med en stor skyvedørsgarderober og soverom 2 er utstyrt med stort garderobeskap.

Baderommet er lekkert helfliset i en delikat farge. Det er innredet med servant i møblement, speil med belysning, vegghengt skap og toalett, i tillegg til dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass. Badet har gulvvarme.

Leilighetens innvendige bod er praktisk for oppbevaring og har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten har også en ekstern bod i garasjeanlegg.

Standard

Innvendig:
Innvendige gulv med parkett fra byggeår.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører fra byggeår.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

Våtrom:
Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/ fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Sluk og membran fra byggeår er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking da baderoms kabin med stål stendere.

Kjøkken:
Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår i tråd med alder. Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Tekniske installasjoner:
Rør i rør med fordelerskap på bad. Avløpsrør i plast fra byggeår. Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning. Vv beholder fra Nibe anlegg i teknisk rom. Vannbåren varme fra Nibe anlegg til konvektor i stue. Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern fra byggeår det foreligger kontroll av anlegg fra januar 2024 uten anførsler. Brannslukningsutstyr montert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold er vurtet til

TG 2 og TG 3.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Parkering
Ekstra bred parkeringsplass i garasjekjeller, med ladepunkt for el-bil. Heis fra garasjekjeller til leiligheten.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP4923232.1.4

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Bygget er oppført etter TEK-17 og dermed antatt oppført med radonsperre.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme fra Nibe anlegg til konvektor i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter
A

Energifarge
Lys grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Energimerking for denne boligen er utarbeidet av Miljøconsult AS.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 500 000

Kommunale avgifter
Kr 12 203

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt
Kr 4 932

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 945 369

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 781 476

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formueverdi innhentet fra skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Eierbrøk

80/2379

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker diverse honorarer, felles strøm, vedlikehold, forretningsførsel, utvendig byggforsikring, tv & internett, garasje.

Fordeling;

TV og internett: kr. 509,-

Felleskostnader bolig: kr. 2383,-

Felleskostnader garasje: kr. 383,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3275

Kommentar fellesgjeld

Sameiet TetRiz har ikke lån.

Andel fellesformue

Kr 19 032

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tetriz

Organisasjonsnummer

931794086

Om sameiet

Veldrevet sameiet som består av 1 boligbygg med

24 leiligheter i 1-4 etasje og 1 seksjon i garasje i underetasje.

Det opplyses fra selger at styret behandler med utbygger reklamasjoner på felles arealer.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameiets vedtekter begrenser ikke adgang til dyrehold. Vanlige naborettslige regler gjelder.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 950, seksjonsnummer 19 i Bergen kommune.Gårdsnummer 287, bruksnummer 950, seksjonsnummer 25 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/287/950/19:

28.10.1960 - Dokumentnr: 504935 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:127
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1961 - Dokumentnr: 501082 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1962 - Dokumentnr: 504858 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1985 - Dokumentnr: 31738 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr kiosk
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1986 - Dokumentnr: 41297 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:40
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1991 - Dokumentnr: 13140 - Erklæring/avtale
Rett for Fokus Bank AS til 6 parkeringsplasser uten
vederlag. A. 479
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2000 - Dokumentnr: 1640 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:162 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:162 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:162 Snr:3
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2023 - Dokumentnr: 316475 - Bestemmelse
om adkomstrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2023 - Dokumentnr: 316475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse av fellesareal
Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2023 - Dokumentnr: 590094 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/2379

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg
bolig, datert 23.05.2023. Det er i den midlertidige
brukstillatelser anmerket at følgende rekkefølgekrav
ikke er oppfylt. Disse rekkefølgekravene må
dokumenteres før det kan gis ferdigattest:
- __NA__ Sikring mot jernbanelinje Det skal settes
opp gjerde i eiendomsgrensen mot jernbanen. Krav
til utforming skal godkjennes av Bane NOR.
- __NA__ Avfallsanlegg Avfallsanlegg skal være
ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- __NA__ Annen veggrunn Innenfor o_SVG1 skal
trerekken jf § 2.2.2 være etablert.
- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at
sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

Vei, vann og avløp
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. Adkomst via kommunal
Fylkesvei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner over grunnen:
Plannavn: Arna. Gnr 287 bnr 233 mfl., Indre Arna -
vegen 166.
PlanID: 62350000
Dekningsgrad: 53,4%

Reguleringsformål:
Boligbeb. - blokkbebyggelse 28,3%
Bebyggelse og anlegg 25%

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner over
grunnen):
Utforming 17,6%

Reguleringsplaner på grunnen:
Plannavn: Arna. Gnr 287 bnr 233, Mfl., Indre
Arna-vegen 166
PlanID: 62350000
Reguleringsformål: Bolig, forretning, kontor 41%,
Kombinert bebyggelse og anleggsformål 19,7%,
Naturområde - grønstruktur 14,5%,
Uteoppholdsareal 11,8%, Annen veggrunn,
grøntareal 9,4%, Gang- sykkelveg 3,8%.

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):
Bevaring kulturmiljø 14,5%

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på
grunnen):
Utforming 17,6%

Reguleringsplaner under grunnen:
Plannavn: Arna. Gnr 287 bnr 233 mfl., Indre
Arna-Vegen 166.
PlanID: 62350000
Dekningsgrad: 25,1%
Reguleringsformål: Garasjeanl. for bolig- og
fritidsbeb. 25,1%

Reguleringsplaner under arbeid:
Plannavn: Arna, gnr 286, 287 og 301, Indre Arna,
Områderegulering.
PlanID: 63130000

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Arealformål: Sentrumsformål - Byfortettingssone

100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i
kommuneplanen:
Historiske jernbanetraséer 0,7%

Hensynssoner gjennomføringssone i
kommuneplanen:
Omforming Indre Arna 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone 59,2%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
Vei støy - Rød sone 21,4%

Kommunedelplan(er):
Plannavn: Arna. KDP Indre Arna.
PlanID: 9940000
Arealformål: Senterområde 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: E16 og Vossebanen, Arna - Stanghelle,
Stanghelle, Statlige reguleringsplan.
PlanID: 201703

Plannavn: Arna. Gnr 287 bnr 10, Utløbakken -
Teigane.
PlanID: 8840000

Plannavn: Arna. Gnr 287 Bnr 318, Utløbakken.
PlanID: 8840005

Plannavn: Arna. Gnr 287 Bnr 2.
PlanID: 4600000

Plannavn: Arna. Gnr 287 Bnr 318 Mfl., Indre Arna,
Utløbakkane Vest.

PlanID: 18290000

Plannavn: Arna. Gnr 287 Bnr 57 Mfl., Indre Arna, Ådnavegen 42, Indre Arna Barnehage
PlanID: 63010000

Plannavn: Arna. Gnr 287 Bnr 5 Mfl., Arna Handelslag, Ådnavegen 25 og 27.
PlanID: 17530000

Plannavn: Arna. Seimshola/Seimsmyrane.
PlanID: 15300000

Plannavn: Arna. Gnr 286 Bnr 107 Mfl., Storaneset.
PlanID: 71190000

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom 287/135
Bygningsnr: 25616537
Endring: Ikke opplyst.
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Staus: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 08.11.2023
Saksnr: Ikke opplyst.

Eiendom: 287/882
Bygningsnr: 301313090
Endring: Ikke opplyst.
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Rammetillatelse.
Dato: 16.12.2022
Saksnr: 202222243

Andre opplysninger:
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdi er 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
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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
6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
162 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)
174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 674 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 677 550 (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 163 850

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
24 900 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 117 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

13.06.2025



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Indre Arna-vegen 168 C, 5261 INDRE ARNA
-  BERGEN kommune
-  gnr. 287, bnr. 950, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 Rapportdato: 08.06.2025 Oppdragsnr.: 20489-2069 Referansenummer: EP1321
Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt 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.



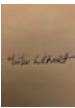
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Indre Arna-vegen 168 C, 5261 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 950
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



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
- tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 20489-2069

Befaringsdato: 05.06.2025

Side: 3 av 18

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

Treroms enhet på et plan i leilighetsbygg med fast garasjeplass i kjeller og ekstern bod på 6 kvm i samme.

Enheten ligger i 3 etasje med utgang til balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater og stående trekledning. Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG [Gå til side](#)
Vinduer med dobbel isolerglass fra 2023. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje. Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomtforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater og stående trekledning
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige gulv med parkett fra byggeår. Innvendige vegger og himling med malte overflater. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i god stand.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Sluk og membran fra byggeår er kontrollert Benkeskap med nedfelt servant, spill med belysning over.

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking da baderoms kabin med stål stendere.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår i tråd med alder. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør i rør med fordelerskap på bad Avløpsrør i plast fra byggeår Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning Vv beholder fra Nibe anlegg i teknisk rom.

Vannbåren varme fra Nibe anlegg til konvektor i stue.

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern fra byggeår det foreligger kontroll av anlegg fra januar 2024 uten anførsler.

Brannslukningsutstyr montert

Arealer [Gå til side](#)

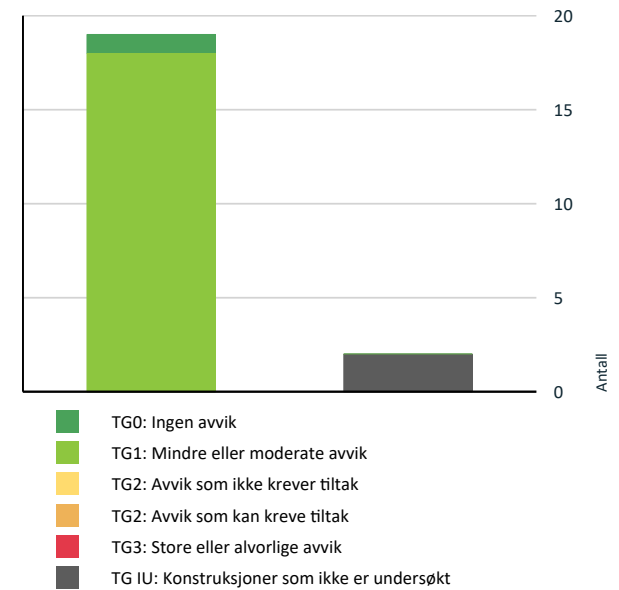
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger ikke tegninger
Tegninger ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

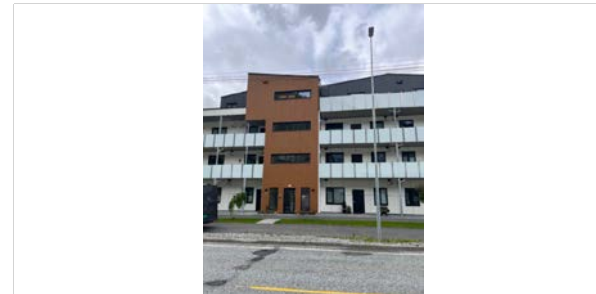
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2023

Anvendelse

Beboelse

Standard

Leilighet fra 2023 med gjennomgående god standard

Vedlikehold

Fremstår som ny.

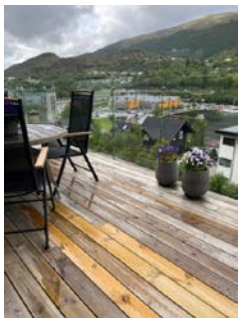
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2023.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med parkett fra byggeår.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegg og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.



Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da baderoms kabin med stål stendere.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår i tråd med alder.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rørshetta med plasmacarbon filter montert over platetopp på kjøkken



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning

TG 1 Varmtvannstank

Vv beholder fra Nibe anlegg i teknisk rom.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra Nibe anlegg til konvektor i stue.



TG 1 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 forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern fra byggeår det foreligger kontroll av anlegg fra januar 2024 uten anførsler.

- 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)?

Tilstandsrapport

- Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Brannslukningsutstyr montert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

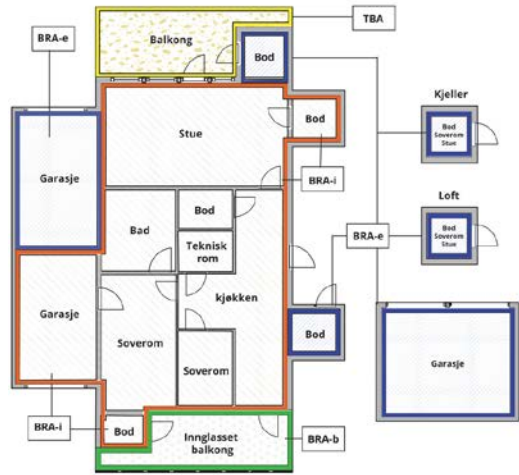
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	80			80	19
Kjeller		6		6	
SUM	80	6			19
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Spisestue, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

3 etasje:
Gang: 10,4
Bad: 5,7
Stue: 20,8
Kjøkken: 9,0
Spisestue: 8,7
Teknisk rom: 3,4
Soverom 1: 11,5
Soverom 2: 7,7

Kjeller:
Bod: 6,0

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	76	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Tore Goss Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	950		19		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Indre Arna-vegen 168 C

Hjemmelshaver

Olsen Mona Stavang, Olsen Tore Goss

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i område med variert bebyggelse.
Kort avstand til kjøpesenter, skole, barnehager og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med ulike bebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og et mindre uteområde.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	05.06.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	05.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2025	

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:

ii) **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 befaringsstidspunktet 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/EP1321>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250205	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Stavang Olsen	Tore Goss Olsen
Gateadresse	
Indre Arna-vegen 168C	
Poststed	Postnr
INDRE ARNA	5261
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalemn.	94330062

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MSO, TGO

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

aptekBKK kontroll elektrisk anlegg 08.01.2024

Filer

BKK kontroll elektrisk anlegg 08.01-2024.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec hvor forbruk faktureres fra ekstern firma.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig lekkasje fra tak utstikk

Arbeid utført av

Reklamasjon via Erstad & Lekven (utbygger)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250205

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har midlertidig brukstillatelse i påventa av ferdigattest.

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styret behandler med utbygger reklamasjoner på felles arealer.

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250205

Initialer selger: MSO, TGO

3

63

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250205

Initialer selger: MSO, TGO

4

64

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Stavang Olsen	5cdef09522682b416b759cfa05f67c06d3e6c124	11.06.2025 19:04:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Goss Olsen	169a7940059c7755d6cf22024de87658b5db0507	07.06.2025 08:38:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250205

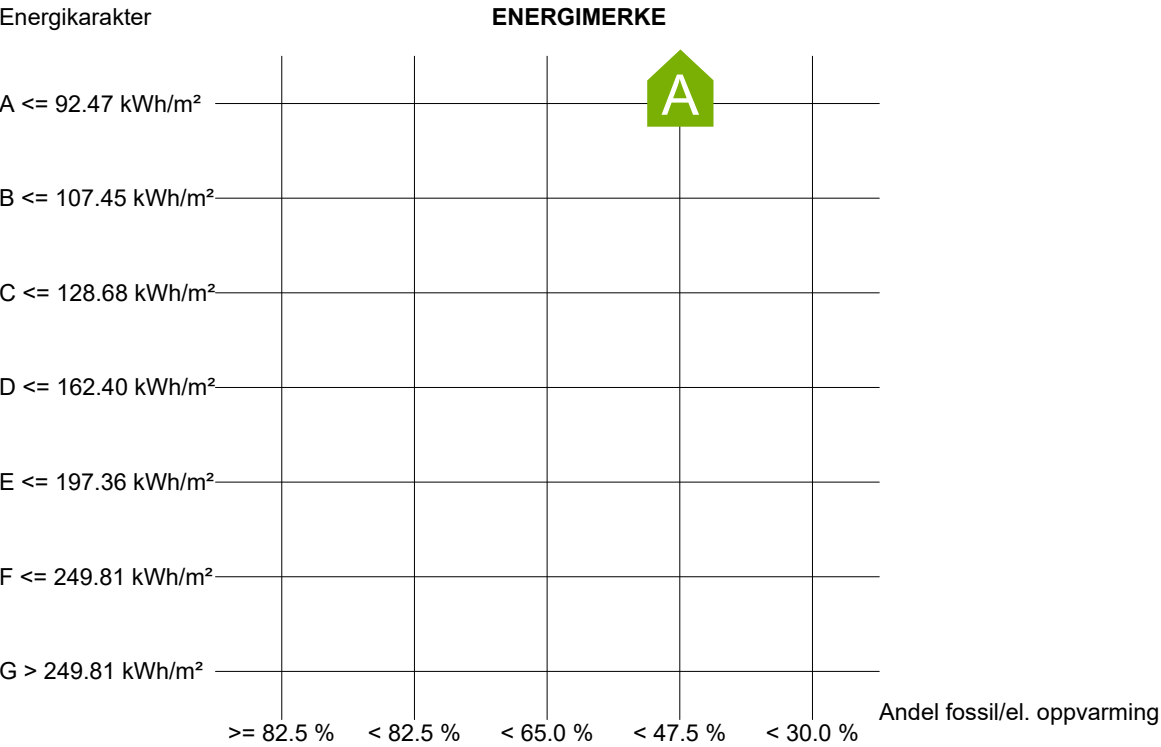
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

65

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:24 8/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2020\1321 Indre Arna ELU\Beregn\Energ\Simien\Indre Arna ELU.smi
Prosjekt: Indre Arna ELU
Sone: 319;





SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:24 8/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2020\1321 Indre Arna ELU\Beregn\Energ\Simien\Indre Arna ELU.smi
Prosjekt: Indre Arna ELU
Sone: 319;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	0,0	Beregnet, Flexit Selcet (beregningsprogram)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	Beregnet, Flexit Selcet (beregningsprogram)
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,40	Minstekrav
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	Minstekrav
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	2,90	Standardverdi ihht valgt systemløsning
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	60	Standardverdi
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	Standard verdi
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	Ikke aktuelt
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	Ikke aktuelt
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	Ikke aktuelt
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,25	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	Ikke aktuelt
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	Ihht program

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	Ikke aktuelt
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	Standardverdi
Driftstid belysning (timer)	16,0	Standard for boligblokker
Driftstid utstyr (timer)	16,0	Standard for boligblokker
Oppholdstid personer (timer)	24,0	Standard for boligblokker
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Standard for boligblokker
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Standard for boligblokker
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	Standard for boligblokker
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	Standard for boligblokker
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	Standard for boligblokker
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	Standard for boligblokker
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	Standard for boligblokker
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,51	Standardverdi
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	Standardverdi
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,57/1,00/0,50	Fasade/plantegning



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:24 8/5-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2020\1321 Indre Arna ELU\Beregn\Energ\Simien\Indre Arna ELU.smi
Prosjekt: Indre Arna ELU
Sone: 319;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Morten Sandvik
Kommentar	

Utkast til vedtekter
for
Sameiet TetRiz

§1 Beskrivelse

Sameiets navn er Sameiet TetRiz.

Sameiets adresse er Indre Arna-vegen 166-168, 5261 Indre Arna.

Gnr. 287, bnr. 950 i Bergen kommune.

Sameiets formål er å fremme sameiernes felles interesser, samt stå for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 boligbygg med 24 leiligheter i 1-4 etasje og 1 seksjon i garasje i underetasje. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den og eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte seksjon består av en hoveddel, samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningsmassen på eiendommen. Tilleggsdeler kan være boder, balkonger/terrasser og private utearealer som inngår i bruksenhetene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenheter, er fellesareal.

Utvendige fellesarealer, tilkomst og takterrasse på gnr. 287, bnr. 105 og 162 blir organisert i et realsameie med rettigheter til seksjonseiere på gnr 287, bnr 162 og 950.

Garasjeseksjonen er et eget sameie med egne vedtekter og styre.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringssøknaden er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål med unntak av seksjon 25 som bare kan benyttes til parkering.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis blir brukt til. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet, jf. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oppsetting av markiser, glassoverbygg, parabolantennener o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret etter at byggets arkitekt hat uttalt seg og kommet med forslag.

§5 Rettslig råderett over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseiere kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6 Parkering

Sameiets parkeringsplasser er organisert som en egen seksjon med seksjonsnummer 25.

De som eier en ideell andel i seksjon nr. 25 er sameiere i seksjonen..

Eierne av garasjeseksjonen er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen.

Garasjeseksjonen betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet etter sameiebrøk pluss tilleggsareal. Styret kan sammen med forretningsfører fastsette hvilke kostnader som vedrører garasjeseksjonen.

Styret i sameiet har myndighet til å omfordele HC-plass i sameiet som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte en annen seksjonseiers eller denne husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stedet tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Om behovet for HC-plass foreligger, avgjøres ut fra medisinfaglige kriterier ved legeerklæring. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Det er bare sameiere i Sameiet TetRiz som kan være eiere av ideelle andeler i parkeringsseksjonen (seksjon 25). Denne begrensningen i eierskap kan bare endres med tilslutning fra samtlige sameiere i sameiet.

§7 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet til tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år inne utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsel sameiere om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 21 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom er forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøtet kan treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

§8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsette skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. §6.

§9 Årsmøtet vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en stemme. Eierseksjonslovens § 52 fravikes i seksjon 25 som er en næringsseksjon. Fremtidige eiere av andeler i seksjon 25 forplikter seg til å gi tilslutning til dette. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- g) Samtykke til reseksjonering der hvor dette er påkrevd etter eierseksjonsloven.
- h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styreleder velges for ett år. Ved valgene anses den eller de kandidater som

oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Dersom det i årsmøte er vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører, kan styret ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøte vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Sameiet skal ha en valgkomite på 2 medlemmer som velges av årsmøtet. Medlemmene i valgkomiteen innehar rollen for to år av gangen mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Valgkomite kompenseres ikke for vervet.

- Valgkomiteens oppgaver:
- Kartlegge endringer i styre / medlemmer som står for valg årlig.
 - Finne/motta forslag til kandidater til styreleder og styremedlemmer.
 - Bistå styret med informasjon til utsending og gjennomføring av valg.

Tellekorps oppnevnes på valgdagen hvis nødvendig.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 12 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§ 13 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettlet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende renhold av balkonger/terrasser (med rekkverk), samt for å holde sluket fritt for løv osv.

§ 14 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter angående eiendommen.

§ 15 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Sameierne betaler felleskostnader basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholdsfond. Kostnader som ikke vedkommer garasjeeksjonen skal ikke belastes denne, men fordeles på de øvrige seksjonene i sameiet. Styret foretar denne fordelingen.

Felleskostnader fordeles som hovedregel etter sameiebrøk. Da menes den brøk som er gitt av den totale grunnflate for alle leilighetene i søknaden om seksjoneringen. Dersom denne fordelingsbrøken endres skal det informeres om til alle sameiere og endringer som medfører stor ulempe for sameiere skal beslutes i årsmøte med 2/3 flertall.

Dersom en kostnad kun skal fordeles på en mindre gruppe seksjoner (som har nytten av kostnaden – se § 16) skal dette være avtalt med disse seksjonene på forhånd.

Styret kan avgjøre at enkelte kostnader skal fordeles med samme beløp per leilighet og ikke i henhold til sameiebrøk, der hvor dette er naturlig og rettferdig. Slike poster skal så inkluderes i listen nedenfor ved første påfølgende årsmøte. Slike kostnader vil komme i tillegg til faktura for øvrige felleskostnader.

Liste over kostnader som fordeles likt per leilighet:
- TV/bredbånd (et pliktig felles organisert abonnement per leilighet)

§ 16 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Der hvor ikke alle seksjoner har nytte av en felleskostnad, skal denne felleskostnaden fordeles mellom de seksjoner som har nytte av den.

§ 17 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§18 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 19 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

§ 21 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22 Bestemmelser om fellesareal på naboeiendom gnr. 287, bnr. 162 i Bergen kommune.

Rettigheter og plikter til disponering og bruk av fellesarealer på gnr. 287, bnr.105 og 162 tinglyses i tinglysningsekstrakt og gjelder for eiendommene knyttet til gnr. 287, bnr. 105, 162 og 950 i Bergen kommune.

Det opprettes et realsameie for fellesarealer på gnr. 287, bnr. 105 og 162. Sameiere på begge bnr. Har like rettigheter til fellesarealene.

§ 23 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET TETRIZ

Sted: Arna Idrettspark

Dato: 10. april 2024

Møtet ble åpnet av: Styreleder Nils Gunnar Knutsen

Til stede fra styret: Nils Gunnar Knutsen
 Rune Lien
 Monica Lien Fjeldstad

Til stede fra BOB: Kristine Holten

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 18
 + Antall fullmakter: 0
 = Antall stemmeberettigede: 18

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: NILS GUNNAR KNUDSEN
 Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Monica Lien Fjeldstad
 Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Stein Inge Myhr, Tor Einar Olsen
 Vedtak: _____

f) Valg av tellekorps
(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____
Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)
Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap
(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023
Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar
(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 30.000,-
Vedtak: Kr Godkjent

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.
Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre
(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Nils Gunnar Knutsen	2023-2024
Styremedlem	Rune Lien	2023-2025
Styremedlem	Monica Lien Fjeldstad	2023-2025

Forslag til kandidater:

- | | | |
|--|-----------|---|
| 1. Valgkomiteens forslag til styre leder | 2024>2025 | Nils Gunnar Lien |
| 2. Valgkomiteens forslag til varamedlem for styret | 2024>2026 | Lars Hauge
Tore Goss Olsen
Helene Ibsen |

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	NILS GUNNAR KNUDSEN	2024-2026
Styremedlem	Rune Lien	2023-2025
Styremedlem	Monica Lien Fjeldstad	2023-2025
Varamedlem	HELEN IBSEN	2024

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Flertall

- Innkjøp av pumper til ytterdørene

Styret får fullmakt til å vurdere type pumpe. Aventer til ferdigattest ved den

Underskrifter: rimeligste varianten.

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
SAMEIET TETRIZ

Dato: 9. april 2025, kl. 18.00 – 20.00

Sted: Arna Idrettspark

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Arna, 25/3-2025
Styret i sameiet TetRiz

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i sameiet TetRiz, 09.04.2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

- ☐ Jeg møter som seksjonseier.
- ☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

- 1. Konstituering
 - a) Godkjenning av innkalling
 - b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
 - c) Valg av møteleder
 - d) Valg av referent/protokollfører
 - e) Valg av protokollunderskriver
 - f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
 - g) Godkjenning av dagsorden
- 2. Rapport fra styret
- 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
- 4. Vederlag til styremedlemmer
- 5. Valg av styre
- 6. Andre/Innkomne saker:
 - Ingen innkomne saker

STYRET I SAMEIET TETRIZ

Rapport fra styret:

Sittende hovedstyre:

Nils Gunnar Knudsen
Styreleder
mobil: 924 06 891

Monica Lien Fjeldstad
Sekretær
mobil: 924 97 343

Rune Lien
Avtaleansvarlig
mobil: 900 17 124

I 2024 ble det avholdt 28 styremøter

Følgende saker er blitt eller er under behandling:

- Budsjett 2025
- Regnskap 2024
- Reklamasjonssaker Erstad & Lekven(advokat)
- Manglende ferdigattest (manglende gjennomføring av reguleringsplan)
- Fortløpende godkjenning av faktura
- Kontrakter med underleverandører/BOB
- Drift og vedlikehold
- HMS (BEVAR HMS)
- Rettigheter til nabobygg
- Dugnad
- Sommerfest

Til årsmøtet i Sameiet TetRiz

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rasmussen, Tom

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-01 11:41:45 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Pannen Dokumentnr: FI108D-GD3CR-51IPG3-3BFT3-MVTCX-IVRA

Pannen Dokumentnr: FI108D-GD3CR-51IPG3-3BFT3-MVTCX-IVRA

**Sameiet TetRiz
2024**

Resultatregnskap 2024

Sameiet TetRiz
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 011 686	588 557	881 000	1 056 500
Andre inntekter	3	0	1 875	0	0
Sum inntekter		1 011 686	590 432	881 000	1 056 500
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4	4 230	4 230	5 000	5 000
Felles strøm og varme		69 010	52 507	80 000	80 000
Andre driftskostnader	6	439 847	122 406	539 000	456 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	29 927	8 661	0	5 000
Vedlikehold	8	78 974	31 434	85 000	99 500
Forretningsførsel		46 695	26 375	42 000	46 500
Revisjonshonorar		8 750	8 125	10 000	9 500
Andre konsulenthonorarer		123 954	12 375	10 000	100 000
Forsikring		83 392	39 874	80 000	94 000
Sum driftskostnader		914 780	335 988	881 000	925 500
Driftsresultat		96 906	254 444	0	131 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		14 144	3 008	0	0
Andre renteinntekter		78	0	0	0
Sum finansinntekter		14 222	3 008	0	0
Resultat av finansposter		14 222	3 008	0	0
Resultat		111 128	257 453	0	131 000
Til/fra annen EK		111 128	257 453	0	0
Sum disponeringer		111 128	257 453	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet TetRiz

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet TetRiz
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		9 552	0
Forskuddsbetalte kostnader		122 711	123 117
Andre fordringer		3 517	16 824
Sum fordringer		135 780	139 941
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		417 723	304 348
Sum bankinnsk. og kontanter		417 723	304 348
Sum omløpsmidler		553 503	444 289
SUM EIENDELER		553 503	444 289

Balanserapport 2024 for Sameiet TetRiz

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet TetRiz
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	368 581	257 453
Sum opptjent egenkapital	368 581	257 453
SUM EGENKAPITAL	368 581	257 453
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	0	3 517
Leverandørgjeld	142 159	122 399
Skyldige off. myndigheter	4 230	4 230
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	8 533	26 690
Sum kortsiktig gjeld	184 922	186 836
SUM GJELD	184 922	186 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	553 503	444 289

Bergen,
Styret for Sameiet TetRiz

Nils Gunnar Knudsen
Styreleder

Monica Lien Fjeldstad
Styremedlem

Rune Lien
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet TetRiz

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 Felleskostnader		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	305 028	177 744	205 000	355 000
3801	Andel driftskostnader	529 524	308 577	529 500	530 000
3816	TV/Internett	146 592	85 410	146 500	146 500
3825	Leieinntekter El-bil	30 542	16 825	0	25 000
Sum felleskostnader		1 011 686	588 557	881 000	1 056 500

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	0	1 875	0	0
Sum andre inntekter	0	1 875	0	0

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

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	30 000	0	30 000	30 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	30 000	0	0
Sum styrehonorar		30 000	30 000	30 000	30 000

Samelet TetRiz org.nr. 931794086

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	6 027	0	0	0
5903	Gaver til beboere	4 597	0	0	3 000
6300	Leiekostnader	9 211	1 200	0	10 000
6326	Snømaking og brøyting	50 652	24 347	63 000	63 000
6336	HMS	10 000	1 667	15 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	68 977	23 322	65 000	60 000
6372	Heis	48 429	7 713	40 000	40 000
6374	Ventilasjon	0	0	25 000	40 000
6375	TV/Internett	150 177	48 864	146 500	150 000
6376	Vaktmestertjenester	43 834	5 356	0	40 000
6377	Vakthold	9 821	1 170	0	10 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	100 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	6 263	0	84 500	0
6400	Leie maskiner og utstyr	18 547	3 791	0	15 000
6800	Kontorkostnader	978	0	0	1 500
6860	Kursutgifter	1 000	2 100	0	1 000
6940	Porto	165	0	0	500
7430	Gaver ikke fradragsberettiget	998	0	0	0
7740	Øreavrunding	-2	1	0	0
7770	Bankgebyr	70	126	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	2 296	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	8 193	454	0	10 000
7790	Andre kostnader	35	0	0	0
Sum driftskostnader		439 847	122 406	539 000	456 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	229	4 674	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	528	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	28 832	3 988	0	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	338	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		29 927	8 661	0	5 000

Sameiet TetRiz org.nr. 931794086

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	2 853	0	0	3 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	10 477	0	0	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	7 809	30 863	35 000	20 000
6606	Vedlikehold heis	10 069	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	36 906	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	10 861	0	0	16 500
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarsystem	0	572	0	0
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	50 000	50 000
Sum vedlikehold		78 974	31 434	85 000	99 500

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	257 453	0
Periodens resultat	111 128	257 453
Endring i disponible midler	111 128	257 453
Disponible midler 31.12.	368 581	257 453

Sameiet TetRiz org.nr. 931794086

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-0644 - År...

Name	Date	Name	Date
Fjeldstad, Monica Lien	2025-04-01	Lien, Rune	2025-03-31

Identification

 Fjeldstad, Monica Lien

 Lien, Rune

Name	Date
Knudsen, Nils Gunnar	2025-03-31

Identification

 Knudsen, Nils Gunnar

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET TETRIZ

Sted: Arna Idrettspark
Dato: 9. april 2025

Møtet ble åpnet av: Styreleder Nils Gunnar Knutsen

Til stede fra styret: Nils Gunnar Knutsen
Rune Lien
Monica Lien Fjeldstad
Helen Ibsen

Til stede fra BOB: Kristine Holten



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

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: INGEN

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 15

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 18

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Nils Gunnar Knutsen

Vedtak: NILS GUNNAR KNUTSEN

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Monica Lien Fjeldstad

Vedtak: MONICA LIEN FJELDSTAD

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): _____

Vedtak: Karl Johan Brunsdøl + Britt Ingrid Reigstad

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: OK

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: OK

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: OK

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 30.000,-
Vedtak: Kr 41.000,-

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar:

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Nils Gunnar Knutsen	2024-2026
Styremedlem	Rune Lien	2024-2025
Styremedlem	Monica Lien Fjeldstad	2024-2025
Varamedlem	Helene Ibsen	2024-2026

Forslag til kandidater:

- | | | | |
|--|----------------|-----------|-----------------------|
| 1. Valgkomiteens forslag til styre leder | (ikke på valg) | 2025-2026 | Nils Gunnar Knutsen |
| 2. Valgkomiteens forslag til styremedlem | | 2025-2026 | Monica Lien Fjeldstad |
| 3. Valgkomiteens forslag til styremedlem | | 2025-2027 | Jostein Fjærestad |
| 4. Valgkomiteens forslag til varamedlem for styret (ikke valg) | | 2024>2026 | Helene Ibsen |

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Nils Gunnar Knutsen	2024-2026
Styremedlem	Monica Lien Fjeldstad	2025-2026
Styremedlem	Jostein Fjærestad	2025-2027
Varamedlem	Helen Ibsen	2024-2026

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Underskrifter:

Møteleder
Nils G. Knutsen

Referent
Monica L. Fjeldstad

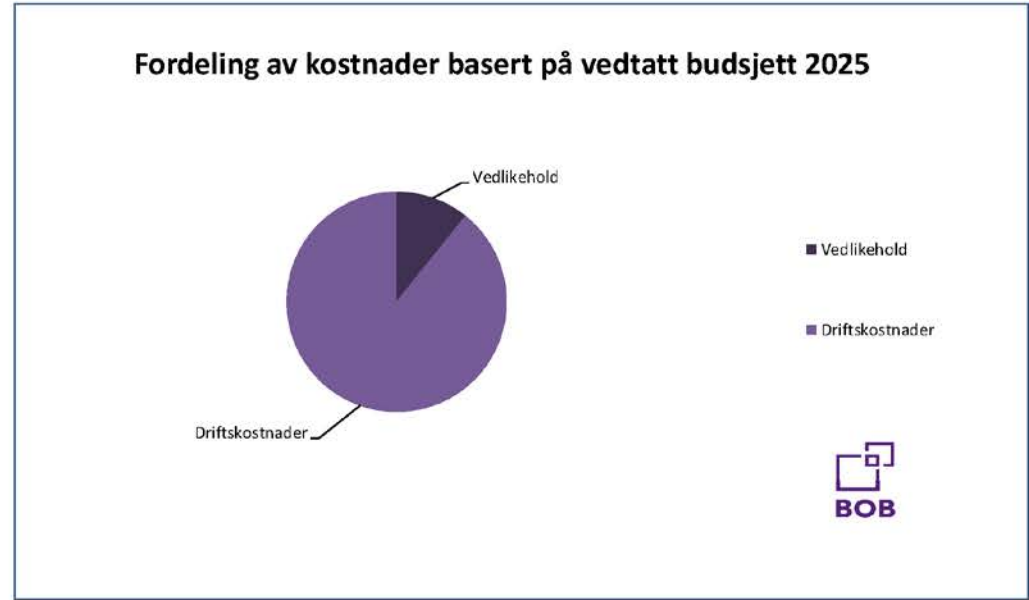
Protokollunderskriver
Brit Ingrid Raigstad

Protokollunderskriver
Karl F. Brundel

Boligselskapets navn	644	Sameiet Tetriz (0644)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	99 500	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	826 000	78 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	131 000	12 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 056 500	100 %

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



Indre Arna-vegen 168 C, 5261 INDRE ARNA

Vår ref.: 0644-1-19, Christian Jarland
Dato: 10.06.2025

Deres henvendelse av vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 19 i Sameiet TetRiz er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet TetRiz
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	931794086
Seksjons-/andelsnr.:	19
Seksjons-/andelseier:	
Adresse:	Olsen, Mona Stavang Indre Arna-vegen 168 C, 5261 INDRE ARNA

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP4923232.1.4

Fellesutgifter:

TV og internett	509,00	Månedlig
Felleskostnader bolig	899,00	Månedlig
Felleskostnader bolig og garasje	1 484,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 892,00

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: ierskifte@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.

Spesifikasjon av lån

Sameiet TetRiz har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Nils Gunnar Knudsen
Styrets e-post: tetriz@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024 5 176
Andel formue pr 31.12.2024 19 032

Bygning/eiendom

Byggeår 2022
Gårds-/bruksnr: 287/950

Særskilte opplysninger

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

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

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

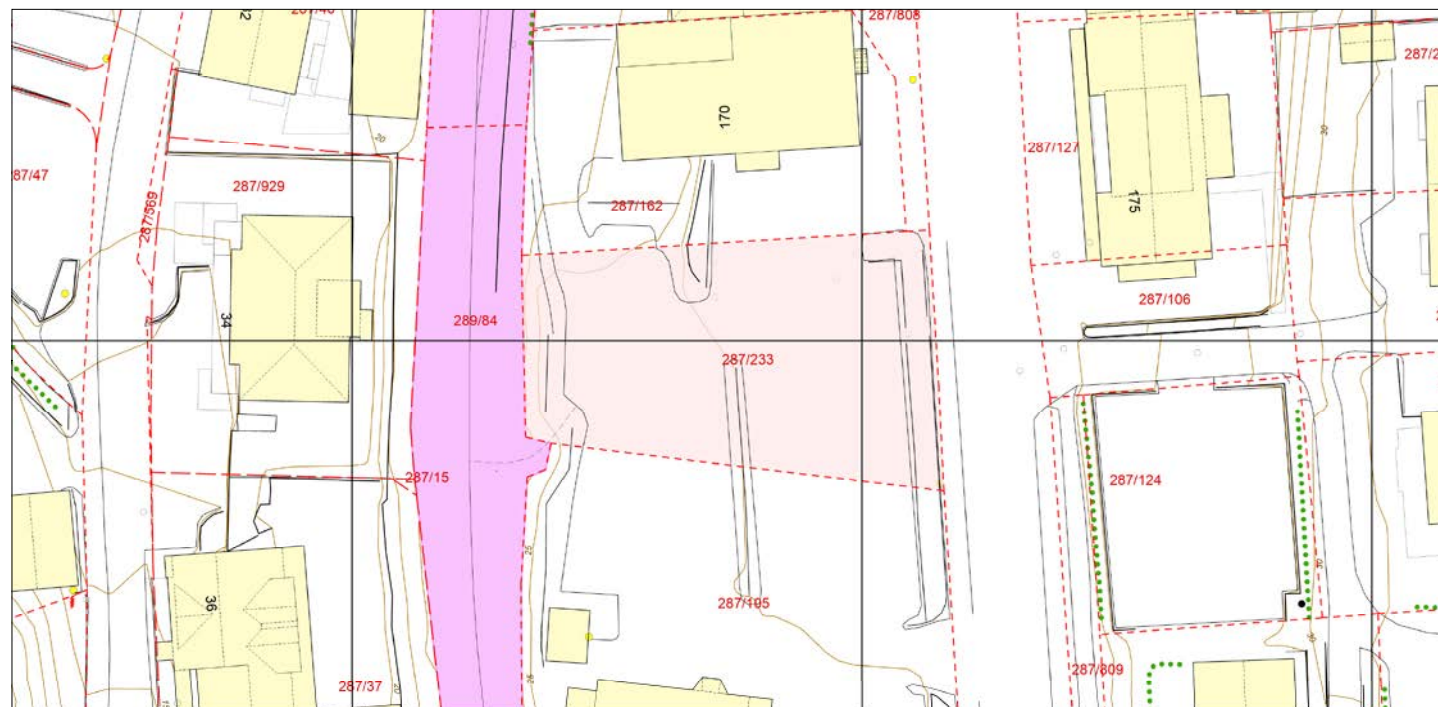
Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.04.2021
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/233/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ● Allé | ● Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ● Hekk | ● Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ● EL Nettstasjon | ● Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ● Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 287/162/0/0

Utlistet 17. september 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	9 - Avvist
	10 - Uaktuell/trukket

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
262085890	Grunneiendom	0	Ja	789,4 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62350000	35	ARNA. GNR 287 BNR 233 MFL., INDRE ARNA-VEGEN 166	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201128211	53,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62350000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	28,3 %
62350000	1001 - Bebyggelse og anlegg	25,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62350000	1 - Utforming	17,6 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62350000	35	ARNA. GNR 287 BNR 233 MFL., INDRE ARNA-VEGEN 166	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201128211	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62350000	1802 - Bolig, forretning, kontor	41,0 %
62350000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	19,7 %
62350000	3020 - Naturområde - grønnstruktur	14,5 %
62350000	1600 - Uteoppholdsareal	11,8 %
62350000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	9,4 %
62350000	2015 - Gang- sykkelveg	3,8 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62350000	570 - Bevaring kulturmiljø	14,5 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62350000	1 - Utforming	17,6 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62350000	35	ARNA. GNR 287 BNR 233 MFL., INDRE ARNA-VEGEN 166	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201128211	25,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62350000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	25,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
63130000	34	ARNA. GNR 286, 287 OG 301, INDRE ARNA, OMRÅDEREGULERING	202220446	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske jernbanetraséer	0,7 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_1	Omforming Indre Arna	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	59,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9940000	ARNA. KDP INDRE ARNA	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.09.2004	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9940000	1 - Nåværende	120 - Senterområde	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
201703	35	E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, STATLIG REGULERINGSPLAN	3	-
8840000	30	ARNA. GNR 287 BNR 10, UTLØBAKKEN - TEIGANE	3	190510662
8840005	31	ARNA. GNR 287 BNR 318, UTLØBAKKEN	3	199932241
4600000	30	ARNA. GNR 287 BNR 2	3	-
18290000	30	ARNA. GNR 287 BNR 318 MFL., INDRE ARNA, UTLØBAKKANE VEST	3	200414935
63010000	35	ARNA. GNR 287 BNR 57 MFL., INDRE ARNA, ÅDNAVEGEN 42, INDRE ARNA BARNEHAGE	3	201710300
17530000	30	ARNA. GNR 287 BNR 5 MFL., ARNA HANDELSLAG, ÅDNAVEGEN 25 OG 27	3	200012238
15300000	30	ARNA. SEIMSHOLA/SEIMSMYRANE	3	200001494
71190000	34	ARNA. GNR 286 BNR 107 MFL., STORANESET	1	202227773

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
287/135	25616537	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	08.11.2023	-
287/882	301313090	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	16.12.2022	202222243

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 17. september 2024

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

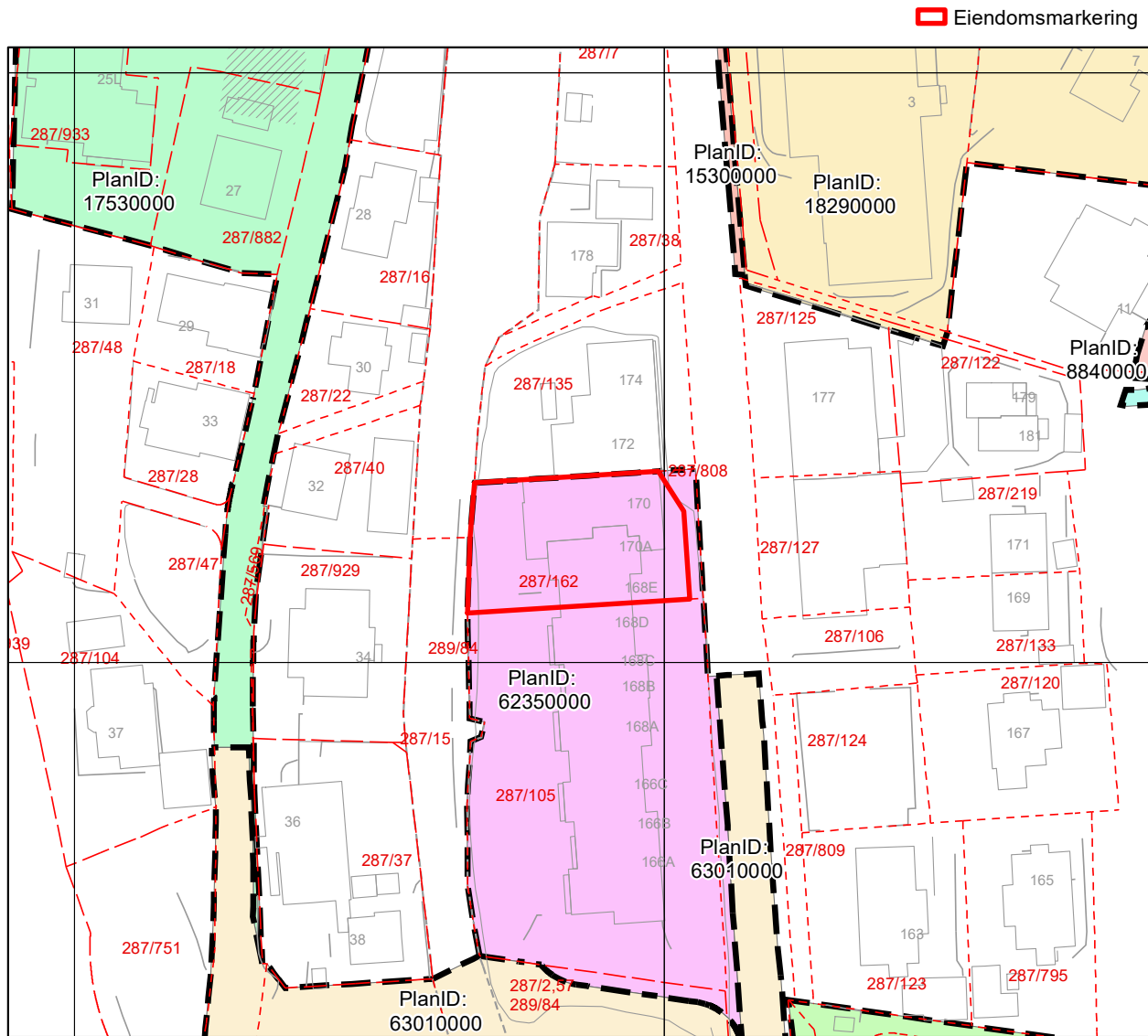
BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 287/162/0/0
Dato: 17.09.2024 Adresse: Indre Arna-vegen 170A m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
62350000



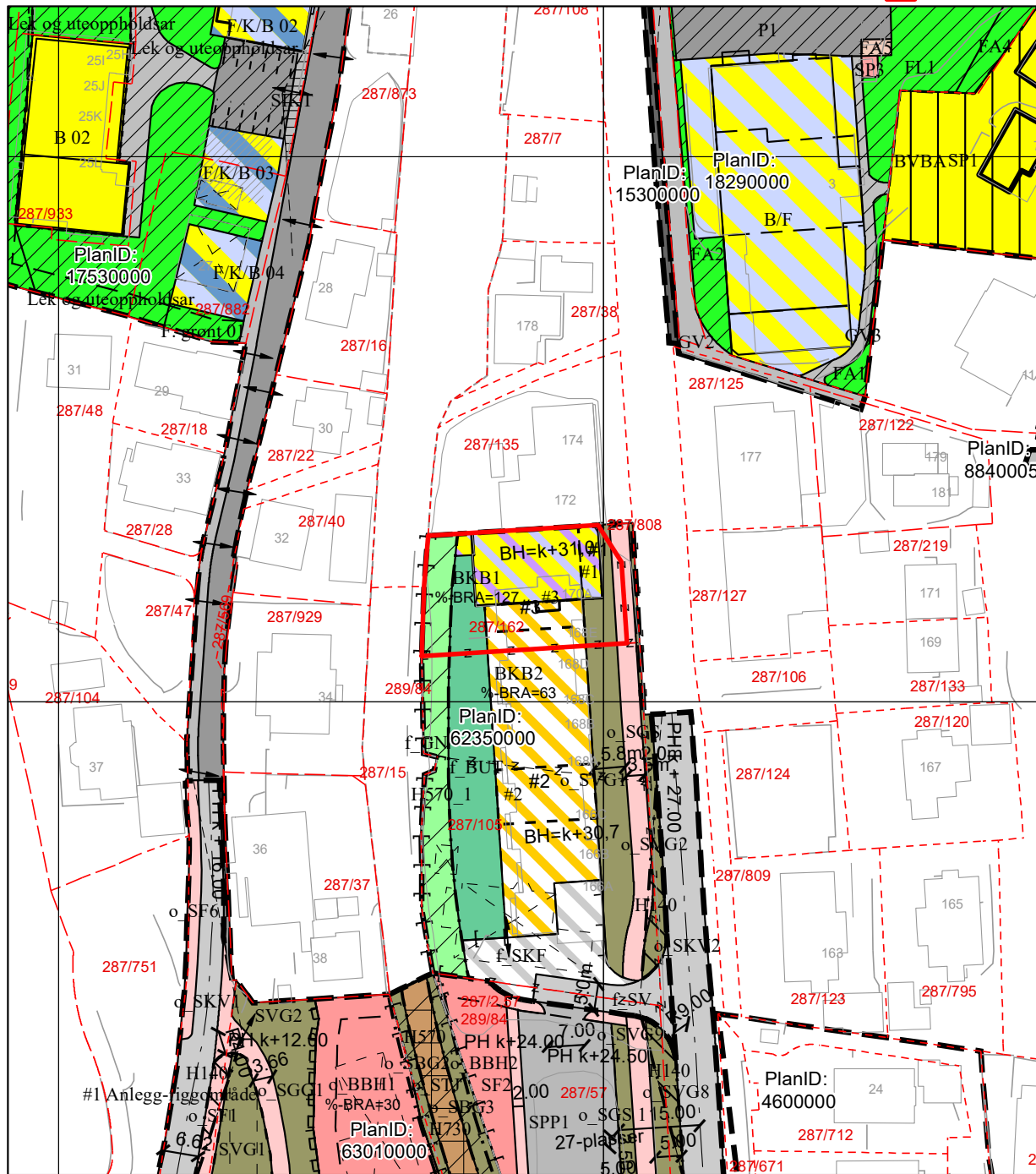
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 287/162/0/0
Dato: 17.09.2024 Adresse: Indre Arna-vegen 170A m.fl.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1228 - Regulert støttemur

1235 - Sikringsgjerde

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Sikringsone

Plangrense

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Annet trafikkområde

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning

Bolig / Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig, forretning, kontor

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

2010 - Veg

2011 - Kjørevei

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2021 - Trase - Jernbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 17.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 287/162/0/0

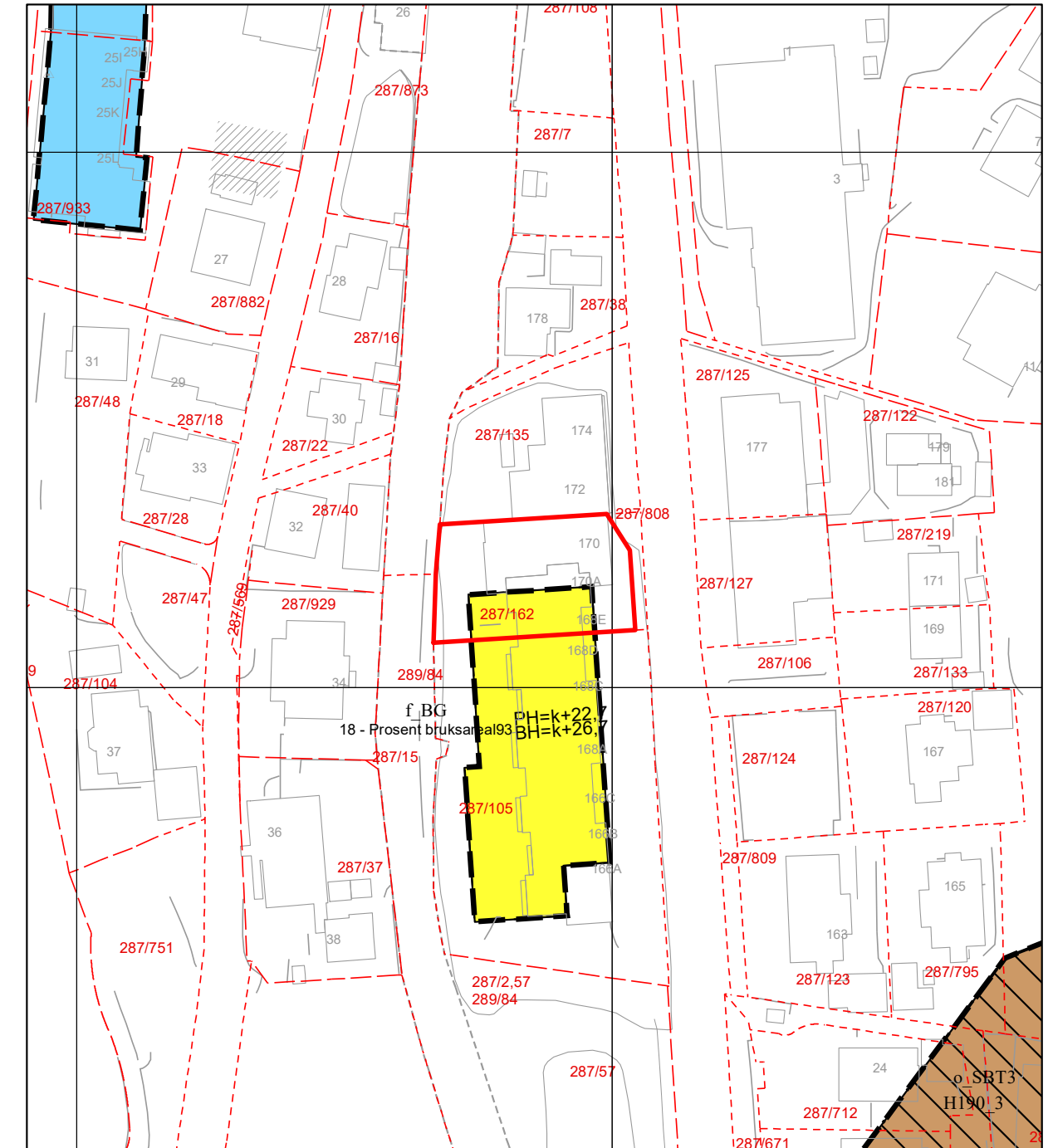
Adresse: Indre Arna-vegen 170A m.fl.

N



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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

- 1211 - Byggegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

- SikringSone
- Reguleringsplanomriss
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- Garasjeanlegg

Arealformål PBL §12-5

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

- 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

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

- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 17.09.2024

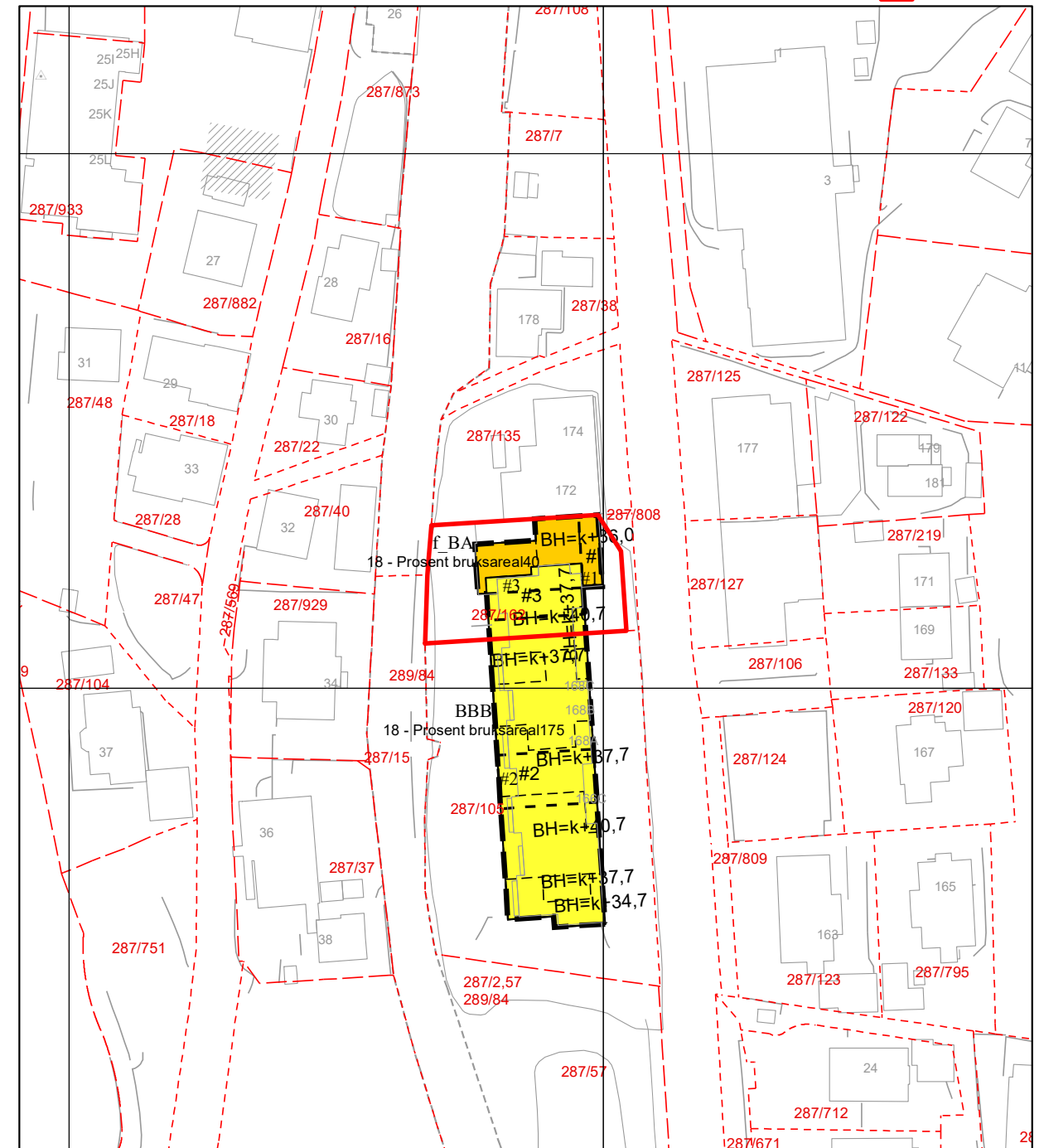
Gnr/Bnr/Fnr: 287/162/0/0

Adresse: Indre Arna-vegen 170A m.fl.



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

Elendomsmarkering



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålsgrense

Samferdselslinjer

Jernbane

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Gjennomføringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

N

BERGEN

KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 17.09.2024

Arealplan-ID: 9940000

Gnr/Bnr/Fnr: 287/162/0/0

Adresse: Indre Arna-vegen 170A m.fl.

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

Eiendomsmarkering (1)

25

25H

25J

25K

25L

25M

25N

25O

25P

25Q

25R

25S

25T

25U

25V

25W

25X

25Y

25Z

26

26A

26B

26C

26D

26E

26F

26G

26H

26I

26J

26K

26L

26M

26N

26O

26P

26Q

26R

26S

26T

26U

26V

26W

26X

26Y

26Z

27

27A

27B

27C

27D

27E

27F

27G

27H

27I

27J

27K

27L

27M

27N

27O

27P

27Q

27R

27S

27T

27U

27V

27W

27X

27Y

27Z

28

28A

28B

28C

28D

28E

28F

28G

28H

28I

28J

28K

28L

28M

28N

28O

28P

28Q

28R

28S

28T

28U

28V

28W

28X

28Y

28Z

29

29A

29B

29C

29D

29E

29F

29G

29H

29I

29J

29K

29L

29M

29N

29O

29P

29Q

29R

29S

29T

29U

29V

29W

29X

29Y

29Z

30

30A

30B

30C

30D

30E

30F

30G

30H

30I

30J

30K

30L

30M

30N

30O

30P

30Q

30R

30S

30T

30U

30V

30W

30X

30Y

30Z

31

31A

31B

31C

31D

31E

31F

31G

31H

31I

31J

31K

31L

31M

31N

31O

31P

31Q

31R

31S

31T

31U

31V

31W

31X

31Y

31Z

32

32A

32B

32C

32D

32E

32F

32G

32H

32I

32J

32K

32L

32M

32N

32O

32P

32Q

32R

32S

32T

32U

32V

32W

32X

32Y

32Z

33

33A

33B

33C

33D

33E

33F

33G

33H

33I

33J

33K

33L

33M

33N

33O

33P

33Q

33R

33S

33T

33U

33V

33W

33X

33Y

33Z

34

34A

34B

34C

34D

34E

34F

34G

34H

34I

34J

34K

34L

34M

34N

34O

34P

34Q

34R

34S

34T

34U

34V

34W

34X

34Y

34Z

35

35A

35B

35C

35D

35E

35F

35G

35H

35I

35J

35K

35L

35M

35N

35O

35P

35Q

35R

35S

35T

35U

35V

35W

35X

35Y

35Z

36

36A

36B

36C

36D

36E

36F

36G

36H

36I

36J

36K

36L

36M

36N

36O

36P

36Q

36R

36S

36T

36U

36V

36W

36X

36Y

36Z

37

37A

37B

37C

37D

37E

37F

37G

37H

37I

37J

37K

37L

37M

37N

37O

37P

37Q

37R

37S

37T

37U

37V

37W

37X

37Y

37Z

38

38A

38B

38C

38D

38E

38F

38G

38H

38I

38J

38K

38L

38M

38N

38O

38P

38Q

38R

38S

38T

38U

38V

38W

38X

38Y

38Z

39

39A

39B

39C

39D

39E

39F

39G

39H

39I

39J

39K

39L

39M

39N

39O

39P

39Q

39R

39S

39T

39U

39V

39W

39X

39Y

39Z

40

40A

40B

40C

40D

40E

40F

40G

40H

40I

40J

40K

40L

40M

40N

40O

40P

40Q

40R

40S

40T

40U

40V

40W

40X

40Y

40Z

41

41A

41B

41C

41D

41E

41F

41G

41H

41I

41J

41K

41L

41M

41N

41O

41P

41Q

41R

41S

41T

41U

41V

41W

41X

41Y

41Z

42

42A

42B

42C

42D

42E

42F

42G

42H

42I

42J

42K

42L

42M

42N

42O

42P

42Q

42R

42S

42T

42U

42V

42W

42X

42Y

42Z

43

43A

43B

43C

43D

43E

43F

43G

43H

43I

43J

43K

43L

43M

43N

43O

43P

43Q

43R

43S

43T

43U

43V

43W

43X

43Y

43Z

44

44A

44B

44C

44D

44E

44F

44G

44H

44I

44J

44K

44L

44M

44N

44O

44P

44Q

44R

44S

44T

44U

44V

44W

44X

44Y

44Z

45

45A

45B

45C

45D

45E

45F

45G

45H

45I

45J

45K

45L

45M

45N

45O

45P

45Q

45R

45S

45T

45U

45V

45W

45X

45Y

45Z

46

46A

46B

46C

46D

46E

46F

46G

46H

46I

46J

46K

46L

46M

46N

46O

46P

46Q

46R

46S

46T

46U

46V

46W

46X

46Y

46Z

47

47A

47B

47C

47D

47E

47F

47G

47H

47I

47J

47K

47L

47M

47N

47O

47P

47Q

47R

47S

47T

47U

47V

47W

47X

47Y

47Z

48

48A

48B

48C

48D

48E

48F

48G

48H

48I

48J

48K

48L

48M

48N

48O

48P

48Q

48R

48S

48T

48U

48V

48W

48X

48Y

48Z

49

49A

49B

49C

49D

49E

49F

49G

49H

49I

49J

49K

49L

49M

49N

49O

49P

49Q

49R

49S

49T

49U

49V

49W

49X

49Y

49Z

50

50A

50B

50C

50D

50E

50F

50G

50H

50I

50J

50K

50L

50M

50N

50O

50P

50Q

50R

50S

50T

50U

50V

50W

50X

50Y

50Z

51

51A

51B

51C

51D

51E

51F

51G

51H

51I

51J

51K

51L

51M

51N

51O

51P

51Q

51R

51S

51T

51U

51V

51W

51X

51Y

51Z

52

52A

52B

52C

52D

52E

52F

52G

52H

52I

52J

52K

52L

52M

52N

52O

52P

52Q

52R

52S

52T

52U

52V

52W

52X

52Y

52Z

53

53A

53B

53C

53D

53E

53F

53G

53H

53I

53J

53K

53L

53M

53N

53O

53P

53Q

53R

53S

53T

53U

53V

53W

53X

53Y

53Z

54

54A

54B

54C

54D

54E

54F

54G

54H

54I

54J

54K

54L

54M

54N

54O

54P

54Q

54R

54S

54T

54U

54V

54W

54X

54Y

54Z

55

55A

55B

55C

55D

55E

55F

55G

55H

55I

55J

55K

55L

55M

55N

55O

55P

55Q

55R

55S

55T

55U

55V

55W

55X

55Y

55Z

56

56A

56B

56C

56D

56E

56F

56G

56H

56I

56J

56K

56L

56M

56N

56O

56P

56Q

56R

56S

56T

56U

56V

56W

56X

56Y

56Z

57

57A

57B

57C

57D

57E

57F

57G

57H

57I

57J

57K

57L

57M

57N

57O

57P

57Q

57R

57S

57T

57U

57V

57W

57X

57Y

57Z

58

58A

58B

58C

58D

58E

58F

58G

58H

58I

58J

58K

58L

58M

58N

58O

58P

58Q

58R

58S

58T

58U

58V

58W

58X

58Y

58Z

59

59A

59B

59C

59D

59E

59F

59G

59H

59I

59J

59K

59L

59M

59N

59O

59P

59Q

59R

59S

59T

59U

59V

59W

59X

59Y

59Z

60

60A

60B

60C

60D

60E

60F

60G

60H

60I

60J

60K

60L

60M

60N

60O

60P

60Q

60R

60S

60T

60U

60V

60W

60X

60Y

60Z

61

61A

61B

61C

61D

61E

61F

61G

61H

61I

61J

61K

61L

61M

61N

61O

61P

61Q

61R

61S

61T

61U

61V

61W

61X

61Y

61Z

62

62A

62B

62C

62D

62E

62F

62G

62H

62I

62J

62K

62L

62M

62N

62O

62P

62Q

62R

62S

62T

62U

62V

62W

62X

62Y

62Z

63

63A

63B

63C

63D

63E

63F

63G

63H

63I

63J

63K

63L

63M

63N

63O

63P

63Q

63R

63S

63T

63U

63V

63W

63X

63Y

63Z

64

64A

64B

64C

64D

64E

64F

64G

64H

64I

64J

64K

64L

64M

64N

64O

64P

64Q

64R

64S

64T

64U

64V

64W

64X

64Y

64Z

65

65A

65B

65C

65D

65E

65F

65G

65H

65I

65J

65K

65L

65M

65N

65O

65P

65Q

65R

65S

65T

65U

65V

65W

65X

65Y

65Z

66

66A

66B

66C

66D

66E

66F

66G

66H

66I

66J

66K

66L

66M

66N

66O

66P

66Q

66R

66S

66T

66U

66V

66W

66X

66Y

66Z

67

67A

67B

67C

67D

67E

67F

67G

67H

67I

67J

67K

67L

67M

67N

67O

67P

67Q

67R

67S

67T

67U

67V

67W

67X

67Y

67Z

68

68A

68B

68C

68D

68E

68F

68G

68H

68I

68J

68K

68L

68M

68N

68O

68P

68Q

68R

68S

68T

68U

68V

68W

68X

68Y

68Z

69

69A

69B

69C

69D

69E

69F

69G

69H

69I

69J

69K

69L

69M

69N

69O

69P

69Q

69R

69S

69T

69U

69V

69W

69X

69Y

69Z

70

70A

70B

70C

70D

70E

70F

70G

70H

70I

70J

70K

70L

70M

70N

70O

70P

70Q

70R

70S

70T

70U

70V

70W

70X

70Y

70Z

71

71A

71B

71C

71D

71E

71F

71G

71H

71I

71J

71K

71L

71M

71N

71O

71P

71Q

71R

71S

71T

71U

71V

71W

71X

71Y

71Z

72

72A

72B

72C

72D

72E

72F

72G

72H

72I

72J

72K

72L

72M

72N

72O

72P

72Q

72R

72S

72T

72U

72V

72W

72X

72Y

72Z

73

73A

73B

73C

73D

73E

73F

73G

73H

73I

73J

73K

73L

73M

73N

73O

73P

73Q

73R

73S

73T

73U

73V

73W

73X

73Y

73Z

74

74A

74B

74C

74D

74E

74F

74G

74H

74I

74J

74K

74L

74M

74N

74O

74P

74Q

74R

74S

74T

74U

74V

74W

74X

74Y

74Z

75

75A

75B

75C

75D

75E

75F

75G

75H

75I

75J

75K

75L

75M

75N

75O

75P

75Q

75R

75S

75T

75U

75V

75W

75X

75Y

75Z

76

76A

76B

76C

76D

76E

76F

76G

76H

76I

76J

76K

76L

76M

76N

76O

76P

76Q

76R

76S

76T

76U

76V

76W

76X

76Y

76Z

77

77A

77B

77C

77D

77E

77F

77G

77H

77I

77J

77K

77L

77M

77N

77O

77P

77Q

77R

77S

77T

77U

77V

77W

77X

77Y

77Z

78

78A

78B

78C

78D

78E

78F

78G

78H

78I

78J

78K

78L

78M

78N

78O

78P

78Q

78R

78S

78T

78U

78V

78W

78X

78Y

78Z

79

79A

79B

79C

79D

79E

79F

79G

79H

79I

79J

79K

79L

79M

79N

79O

79P

79Q

79R

79S

79T

79U

79V

79W

79X

79Y

79Z

80

80A

Nabolagsprofil

Indre Arna-vegen 168C - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Indre Arna skule Linje 29	2 min 0.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 25.7 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Garnes skule (1-7 kl.) 325 elever, 25 klasser	3 min 2.1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	4 min 2.9 km
Arna videregående skole 200 elever	3 min 2.3 km
Åsane videregående skole 1100 elever	17 min 13.8 km

Ladepunkt for el-bil

Arna Supercharger	7 min
Recharge YX 7-Eleven Øyrane Torg	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

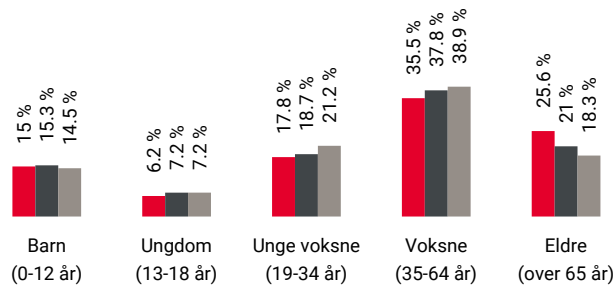


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Arna	2 035	944
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.4 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	6 min 0.5 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Indre Arna	2 min
Rema 1000 Garnesveien PostNord	7 min 0.6 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 96/100

 Støynivået

Lite støynivå 86/100

 Gateparkering

Lett 84/100

Sport

- 

Sentralidrettsanlegg Arna

4 min 

Fotball, friidrett

0.3 km
- 

Indre arna skole

4 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.3 km
- 

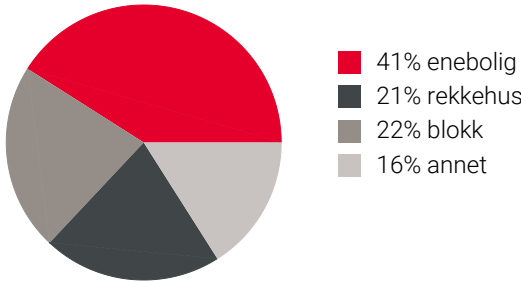
Aktiv365 Arna

15 min 
- 

Arna Treningssenter

2 min 

Boligmasse



«Frisk luft, rolige omgivelser, nærme alt du kan tenke deg av handel 10 minutter unna. :) Bergen 8 minutter med tog, masse deilig regn. :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

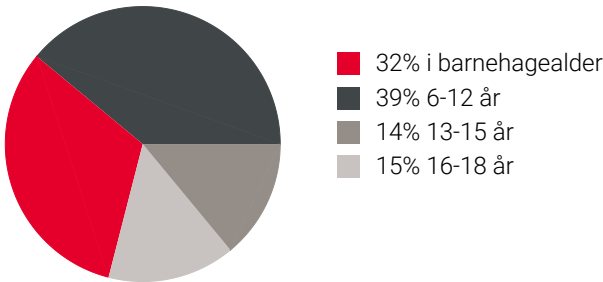
Øyrane Torg

8 min 
- 

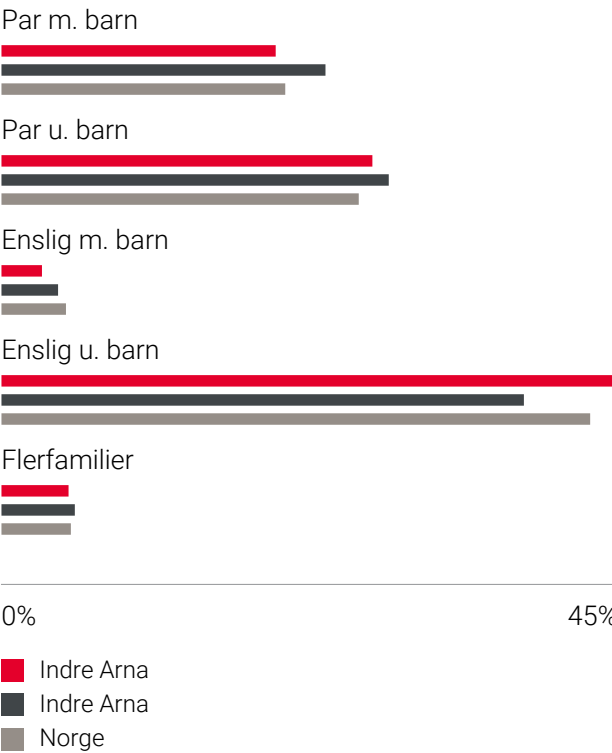
Apotek 1 Arna

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 dekker 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. PLUSdekningen 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Indre Arna-vegen 168C
5261 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre