

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Kim Stavang Olsen

**Mobil** 976 76 303

**E-post** kim.olsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 133 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 423 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 495,-  
**Selger:** Steffen Haugsbø  
Andersson

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2011  
**BRA-i/BRA Total** 92/101 kvm  
**Tomtstr.:** 45.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 287, bnr. 923  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1501260019

# Ditt nye hjem?

Velkommen til en flott leilighet i Teigane 80. Her har man en romslig leilighet med svært god planløsning. 3 gode soverom, garderoberom til hovedsoverom, bad samt vaskerom og separat wc-rom, romslig stue med utgang til takoverbygget balkong med nydelige sol- og utsiktsforhold. Fra hovedsoverommet er det utgang til stor steinlagt uteplass i bakkant av boligen, samt en bod.

Oppsummert:

- To parkeringsplasser; en i garasje og en i carport. I tillegg en god bod i garasjen.
- Gode sol- og utsiktsforhold.
- To herlige uteplasser, med utgang fra stue/kjøkken og hovedsoverom.
- Ingen TG3 i tilstandsrapport.
- Gangavstand til Øyrane Torg og Arna stasjon.
- Underkant av 10 minutters gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk (Kiwi Indre Arna).

Velkommen på visning. Husk påmelding.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 38  |
| Egenerklæring .....     | 59  |
| Nabolagsprofil .....    | 101 |
| Budskjema .....         | 109 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 58 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 kvm

Bod: 8,7 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 92 kvm

Gang: 11,2 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 35,4 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 2,3 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 3,2 m<sup>2</sup>

Bad: 4,9 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 7,5 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 7,4 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 13,4 m<sup>2</sup>

Bod: 3,2 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

58 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

45.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Denne leiligheten har et eget tomteareal på 45,6 kvm. I tillegg har sameiet et felles tomteareal på 5 840,5 kvm. Felles tomt er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder



og parkeringsløsning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et populært boligområde i Teigane. Svært barnevennlige omgivelser skjermet fra trafikk og støy. Fra eiendommen er det kort gangavstand til nærbutikk, skoler, barnehage, idrettsparken, buss samt kjøpesenteret Øyrane Torg. Her ligger togstasjonen, hvor toget tar deg inn til Bergen sentrum på under 10 minutter. Like utenfor døren finner man sti rett opp til flott turterreng i Rambergsveien. Herfra kan man velge flere turstier som passer både store og små. Det er også kort nærhet til flere treningssentre.

Barnehager og skoler i nærområdet:

- Indre Arna barnehage
- Øyrane barnehage
- Ådnanipa barnehage
- Ådnamarka barneskole
- Garnes barneskole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Bolig.

### **Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer:

Vinduer med isolerglass fra 2011.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Dører:

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

Terrassedører med glass er kontrollert for samme.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted: Elementpipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

TG2

Dører

Noe slitasje i treverk på terrassedør registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

2 etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, ved fremtidig oppgradering anbefales etablert bedre fall.

2 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Noe begrenset løsning for avrenning til sluk i vaskerom.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, men bedre lekkasje sikring anbefales.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TGIU

Andre utvendige forhold

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 ig 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 liggende trekledning
- Yttertak er flatt, oppplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.

Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

2 etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men konstruksjonen begrenser resultatet.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

2. etasje:

Gang: 11,2 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 35,4 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 2,3 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 3,2 m<sup>2</sup>

Bad: 4,9 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 7,5 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 7,4 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 13,4 m<sup>2</sup>

Bod: 3,2 m<sup>2</sup>

Underetasje:

Bod: 8,7 m<sup>2</sup>

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med parkett fra byggeår.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.

### **Standard**

Velkommen til Teigane 80 – en moderne og lettstelt bolig med gjennomtenkt planløsning, fine uteområder og praktiske kvaliteter som gjør hverdagen enkel. Her får du en lys og innbydende stue-/kjøkkenløsning, tre soverom, gode oppbevaringsmuligheter og ikke minst to parkeringsplasser – én i carport og én i garasje. Dette er et hjem som passer like godt for barnefamilien som for deg som ønsker en komfortabel og lettstelt bolig. I tillegg kan det nevnes at boligen holder en gjennomgående god standard og har ingen TG 3 i tilstandsrapport.

Det første som møter deg er en romslig gang som gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk, med god plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Herfra ledes du videre til boligens soverom, bad, toalettrom og boligens naturlige samlingspunkt – en lys og trivelig stue-/kjøkkenløsning.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 35,4 m<sup>2</sup>. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Her er det både varmepumpe og peis som bidrar til god oppvarming på kaldere dager. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en nydelig utsikt over nærområdet, Arnavågen og mot Ytre Arna.

Fra stue er det utgang til en herlig balkong med nydelige sol- og utsiktsforhold. Uteplassen kan innredes med sittegruppe, beplantning og annet terrasse møblement. Terrassen er delvis overbygget og fremstår lun og usjenert.

Kjøkkenet er stilrent med glatte fronter og praktiske arbeidsflater, og er utstyrt med benkeplate med nedfelt vask og platetopp, samt stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys – en funksjonell og moderne kjøkkenløsning som passer like godt til hverdagsmiddager som til besøk.

Videre i etasjen finner du boligens tre soverom samlet, noe som gir en svært praktisk løsning. Soverommene har god variasjon i størrelse og kan enkelt tilpasses ulike behov – enten du ønsker barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet har direkte tilkomst til bod som kan benyttes som garderoberom. Fra soverommet er det utgang til en herlig uteplass av god størrelse.

Lekkert bad med fliser på gulv og vegg, og med varmekabler i gulv. Det er innredet med dusjhjørne med to dusjer, vegghengt toalett, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning over, som gir et rent og tidløst uttrykk. I tillegg har boligen et separat toalettrom med tilkomst fra gang, også med fliser på gulv og malte plater på vegg og i himling. Her er det balansert ventilasjon, vegghengt toalett og skap med vask.

Fra toalettrommet er det direkte tilkomst til boligens vaskerom. Vaskerommet er innredet med fliser på gulv og malte plater på vegg. Her er det varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og balansert ventilasjon.

Boligen har også god lagringsplass med bod i leiligheten, samt en romslig bod på 8,7 m<sup>2</sup> i underetasjen, som gir ekstra plass til alt fra sportsutstyr til sesongoppbevaring.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer som står på kjøkken medfølger handelen.

### **Parkering**

Det er to parkeringsplasser pr. boenhet. En i garasje og en i carport. Lading til el.bil må besørges av den enkelte beboer. De som har el.bil har fått lagt ut en egen kurs fra sitt sikringskap. Videre er det gode parkeringsforhold for gjester på sameiets tomt.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0004820462

### **Diverse**

Informasjon fra BKK:

"Kontrollrapport fra tilsyn utført den 28.11.2011

Referanse: Sak nr 52672 fra tilsyn av Deres elektriske anlegg 21460080B - 001 - del av boligblokk.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det er BKK Elsikkerhet AS, som på vegne av Det lokale elektrisitetstilsyn ved BKK Nett AS, foretar kontrollen.

Vår rapportering fra anleggskontroll er som følger:

Generelt: Det ble ved stikkprøvekontroll ikke funnet noen feil eller mangler"

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:



- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Vedovn i stue.

Varmepumpe.

Varmekabler våtrom.

Panelovner.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 290 000

### Omkostninger kjøper

5 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

133 640 (Omkostninger totalt)

145 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 423 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 435 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 438 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 335 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 981 289 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 925 155 for år 2024

### **Tilbud om 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**

93/1164

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer kabel-tv/internett (grunnpakke), brøyting/salting, utvendig forsikring, forretningsførsel, fondsavsenting, vedlikehold, revisjon/forsikring/kontigent og energi/andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Felleskostnadene økes årlig med prisindeksen + 2 %. Dette er vedtatt på årsmøte.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 495

**Andel fellesformue**

Kr 65 044

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Rambergslia Sameie

**Organisasjonsnummer**

997 614 909

**Om sameiet**

Informasjon fra årsmøte:

- Forberedelse til maling bør begynne i 2027. Det jobbes videre med plan for vedlikehold eller utskiftning av hvite plater i front. Det er satt av 50 000,- i budsjett for dette arbeidet i 2025.
- Det arbeides med løsning av vedlikehold av området mellom mur og bekk. Det settes av kr 50 000,- på budsjett for 2026.
- Årsmøtet godkjente bod/overbygg hos ene seksjonen, under forutsetning at styret får tilsendt tegninger og beskrivelse av endelig løsning.
- Årsmøte godkjente takhette hos ene seksjonen.

**Regnskap/budsjett**

Informasjon fra årsmøte:

Fellesinnbetaling ble vedtatt øket med 6,8 % (prisutviklingen + 2 %) fra og med 01.07.2024. Økonomien i sameiet betraktes som god. Sameiet er nå på vei til å bygge opp en buffer for framtidige vedlikeholdsoppgave. TV/internett blir belastet med likt beløp for alle og følger prisstigning fra Telenor.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 923, seksjonsnummer 6 i Bergen kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/287/923/6:

03.06.2011 - Dokumentnr: 423574 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 93/1164

-----  
Diverse påtegning

Snr 2, 3 og 4 samt snr 6, 7 og 8 bytter innbyrdes bod, parkering og carport.  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2012 - Dokumentnr: 176288 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 93/1164

- Endring ved reseksjonering består i at "privat hageareal" er lagt til som tilleggsareal til den enkelte seksjon.

- Snr. 2, 3 og 4 samt snr 6, 7 og 8 bytter innbyrdes bod, parkering og carport.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1242590 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:923 Snr:6

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 24.04.2012.

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

hentet fra opplysninger mottatt fra forretningsfører.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, felles lekeareal, felles avkjørsel, annet fellesareal, annen veigrunn, boliger, felles avkjørsel og annet spesialområde.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 8840006

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 2, 3 MFL., TEIGANE

Ikrafttrådt: 02.07.2008

Saksnr: 200711268

Dekningsgrad: 48,7 %

- Arealet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, felles lekeareal, felles avkjørsel, annet fellesareal og annen veigrunn.

Planid: 8840002

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 844, UTLØBAKKEN - TEIGANE

Ikrafttrådt: 04.12.1995

Saksnr: 190530569

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,5 m<sup>2</sup>)

- Arealet er regulert til boliger og felles avkjørsel.

Planid: 8840000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 10, UTLØBAKKEN - TEIGANE

Ikrafttrådt: 27.05.1991

Saksnr: 190510662

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,5 m<sup>2</sup>)

- Arealet er regulert til annet spesialområde og felles avkjørsel.

Begrensninger i reguleringsplanen på grunnen:

8840000: < 0,1 % (0,5 m<sup>2</sup>). Rett over plangrensen er det en faresone for ras-/ flomfare, det er dette som er «begrensingen» for de 0,5m<sup>2</sup>.

Reguleringsplaner under grunnen:

Planid: 201703

Plannavn: E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, STATLIG REGULERINGSPLAN

Ikrafttrådt: 01.04.2022

Dekningsgrad: 18,7 %

- Arealet er regulert til annen banregrunn, tekn. anl.

Hensynssoner:

Andre sikringssoner. Dekningsgrad 18,7 %.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til LNF og bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Faresone ras. Dekningsgrad 100 %.

Gjennomføringssone: Omforming Indre Arna. Dekningsgrad 100 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Kommunedelens arealdel skal legge til rette for:

- › flere boliger
- › økt verdiskapning
- › håndtere forutsigbar fremtid
- › fortetting med god kvalitet
- › godt styringsverktøy
- › effektiv saksbehandling

Planid: 8840100

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 10 MFL., UTLØBAKKEN - TEIGANE, ENDRING

Saksnr: 200001101

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2005. Gjelder Utløbakken 12-34.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 287/227

Bygningsnr: 301170661

Bygningstype: Annen bygning for bofellesskap

Status: Rammetillatelse

Dato: 20.02.2023

Saksnr: 202223770

- Gjelder Teigane 53. Tomten ligger sør/vest for eiendommen, og strekekr seg på begge sider av veien.

- Gjelder nybygg omsorgsbolig.

Eiendom: 287/288

Bygningsnr: 139353803-1

Endring: Påbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 12.05.2022

Saksnr: 202203694

- Gjelder Teigane 23.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 23 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva

### **Ansvarlig megler**

Kim Stavang Olsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[kim.olsen@aktiv.no](mailto:kim.olsen@aktiv.no)  
Tlf: 976 76 303

**Ansvarlig megler bistås av**

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

Fredrik Vatlé  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatle@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

06.02.2026



















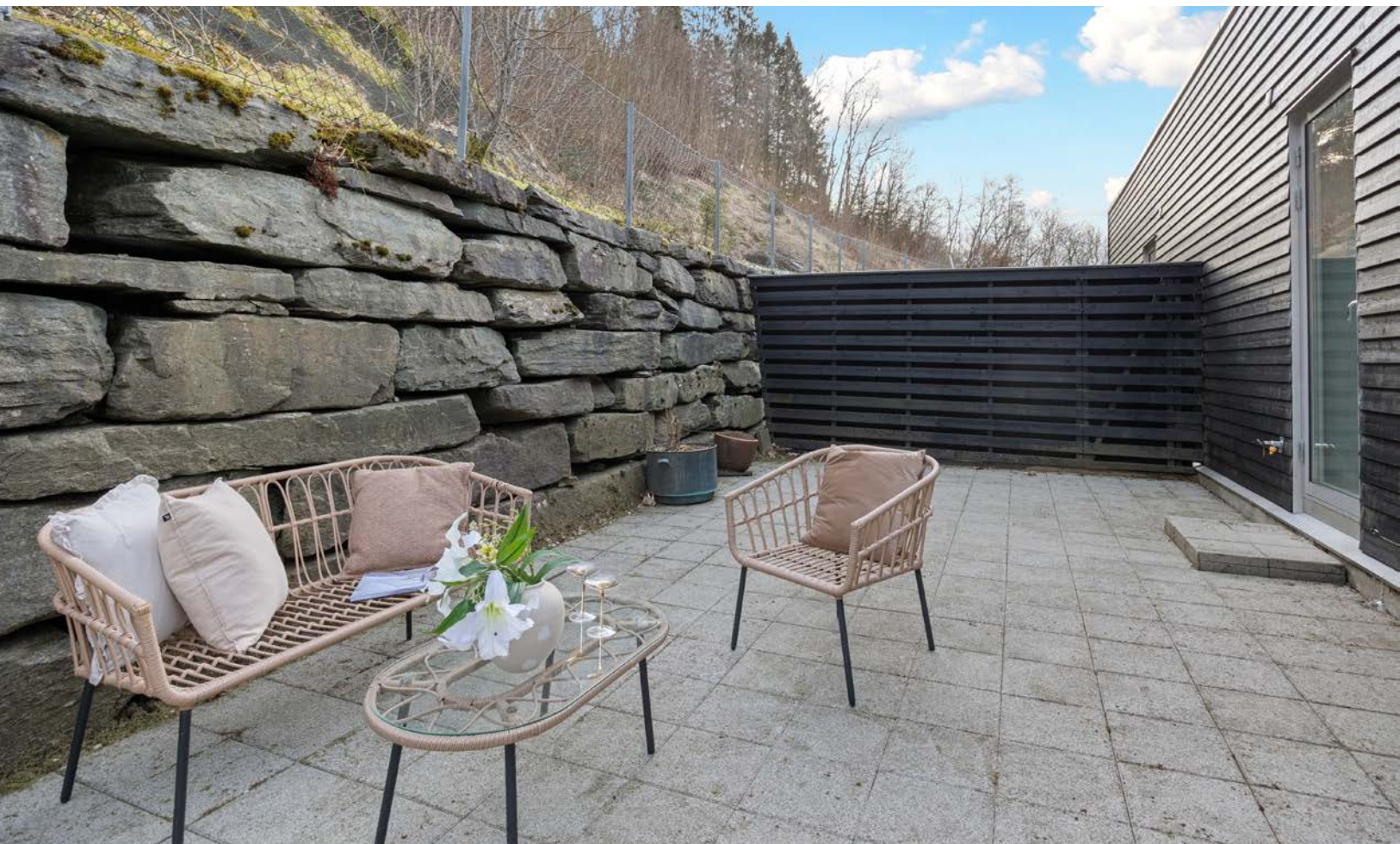




































Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Teigane 80 , 5260 INDRE ARNA

 BERGEN kommune

 gnr. 287, bnr. 923, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20489-2329

Referansenummer: KV5500

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



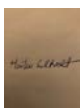
  
7-Fjellstakst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



# 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.

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Fireroms enhet på et plan i leilighetshusbygg med fast garasjeplass i underetasje og ekstern bod i samme.

Enheten ligger i 2 etasje med utgang til balkong og terrasse fra denne.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i mur og bindingsverk, kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Yttertak er flatt, opplektet og teknet 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: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra 2011.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

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

Terrassedører 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 liggende trekledning
- Yttertak er flatt, opplektet og teknet med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

### INNENDIG

[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 med noe lokal slitasje og lokal knirk. Tilstandsgrad basert på helhet.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Elementpipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Malte glatte dører fra byggeår.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og malte plater på vegg.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon og utslagsvask.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

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

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men konstruksjonen begrenser resultatet.

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med ukjent 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, slitasje grad og terskel ved dør er kontrollert.

Membran fra byggeår er kontrollert i sluk

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stilfult kjøkken med glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang.

Fliser på gulv, malte plater på vegg og i himling.

Balansert ventilasjon, vegghengt toalett og skap med vask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

Avløpsrør i plast fra byggeår

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning  
Varmepumpe av nyere type.

120 liter vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern plassert i bod fra byggeår

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

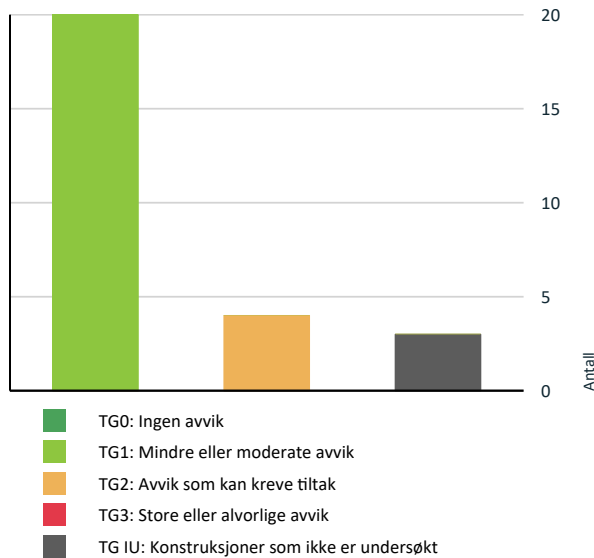
### Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger samsvarer

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer.

Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel

Det foreligger ikke opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen, da egenerklæring ikke er mottatt.

Eier har kontrollert innhold 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



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Leilighet fra 2011 med gjennomgående god standard

**Vedlikehold**  
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt



### TG 2 Dører

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Noe slitasje i treverk på terrassedør registrert

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2011.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.



# Tilstandsrapport



## TG IIJ Andre utvendige forhold

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 ig 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 liggende trekledning
- Yttertak er flatt, opplekket og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong



## INNSENDIG

## TG I 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 med noe lokal slitasje og lokal knirk.

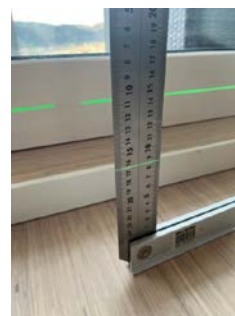
Tilstandsgrad basert på helhet.



## TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1J Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.



## ! TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### 2 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og malte plater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon og utslagsvask.



### 2 ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

### 2 ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin.  
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.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved fremtidig oppgradering anbefales etablert bedre fall.



### 2 ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert



# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men konstruksjonen begrenser resultatet.



## 2 ETASJE > BAD

### Generell

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

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

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



## 2 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, slitasje grad og terskel ved dør er kontrollert.



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra byggeår er kontrollert i sluk



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

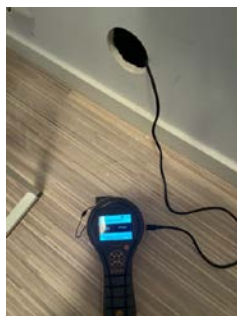
### ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Stilfult kjøkken med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.  
Fliser på gulv, malte plater på vegg og i himling.  
Balansert ventilasjon, vegghengt toalett og skap med vask.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe begrenset løsning for avrenning til sluk i vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, men bedre lekkasje sikring anbefales



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom



#### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

#### ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning



#### ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe av nyere type.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

120 liter vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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 plassert i bod fra byggeår

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.



## Helse, miljø og sikkerhet

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

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.



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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

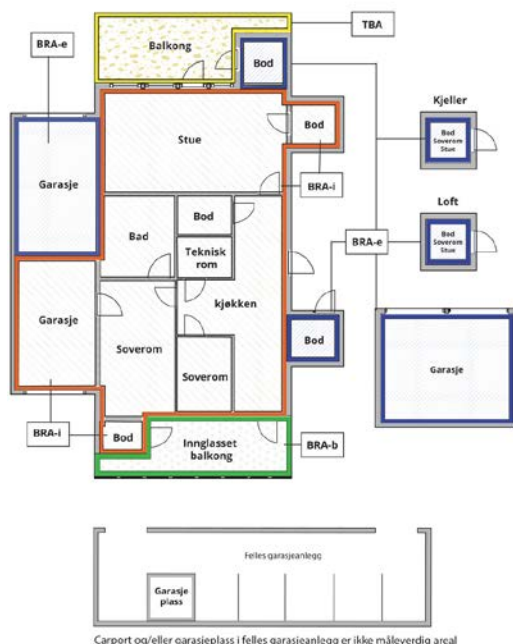
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 etasje       | 92                            |                             |                            | 92  | 58                              |
| Underetasje    |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>92</b>                     | <b>9</b>                    |                            |     | <b>58</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>101</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 etasje    | Gang, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod |                             |                            |
| Underetasje |                                                                                   | Bod                         |                            |

### Kommentar

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

2 etasje:  
Gang: 11,2  
Stue/kjøkken: 35,4  
Toalettrom: 2,3  
Vaskerom: 3,2  
Bad: 4,9  
Soverom 1: 7,5  
Soverom 2: 7,4  
Soverom 3: 13,4  
Bod: 3,2

Underetasje:  
Bod: 8,7

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger samsvarer

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## 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) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 89         | 12         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 03.2.2026 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------------------------------------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 4601 BERGEN                                            | 287  | 923  |      | 6    | 45.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Teigane 80                           |      |      |      |      |                     |                            |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Andersson Nina Lisbeth Haugsbø |      |      |      |      |                     |                            |               |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til kjøpesenter, butikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

#### 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 regulert til boligbygging

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 03.02.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 03.02.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 03.02.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Infoland.no          | 03.02.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 05.02.2026 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Steffen Andersson

---

## Boligen

Teigane 80

5260 Indre Arna

4601-287/923/0/6

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggscommentar

Kjenner ikke til noe negative forhold ved eiendommen.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

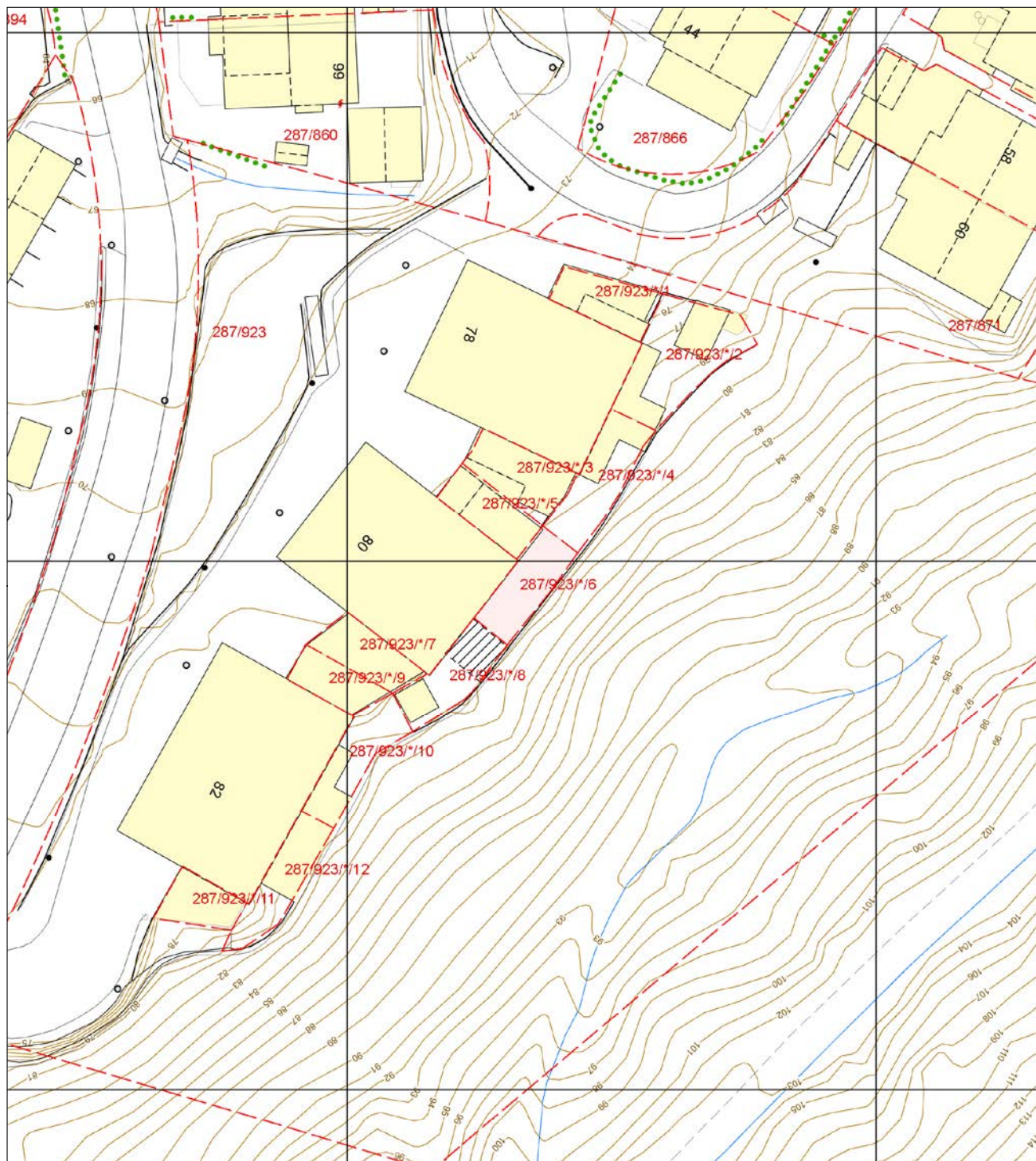
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 02.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/923/0/6

Adresse: <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                  | ⊗ InnmåltTre                 | ○ Ledning kum        |              |





BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

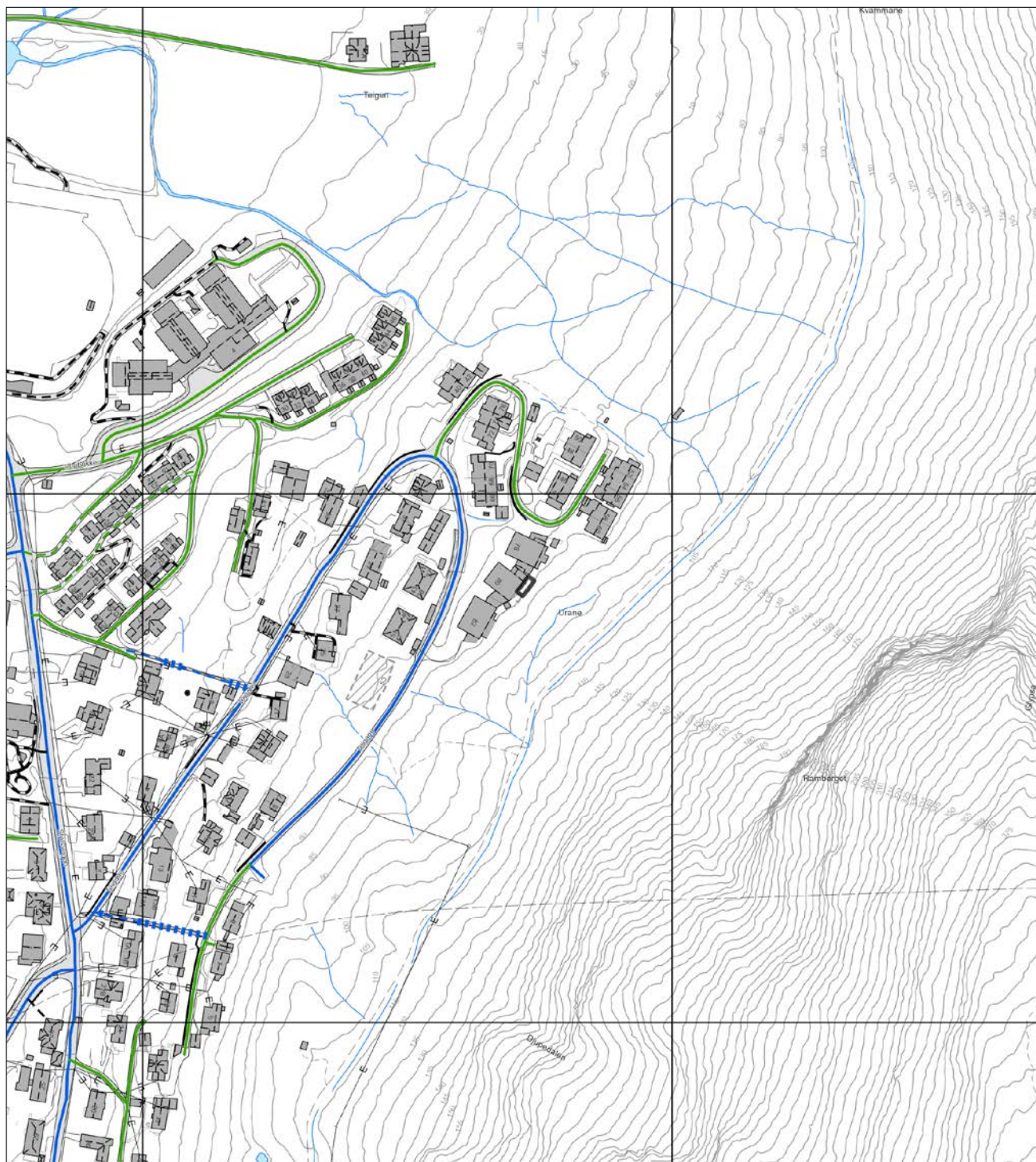
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/923/0/6

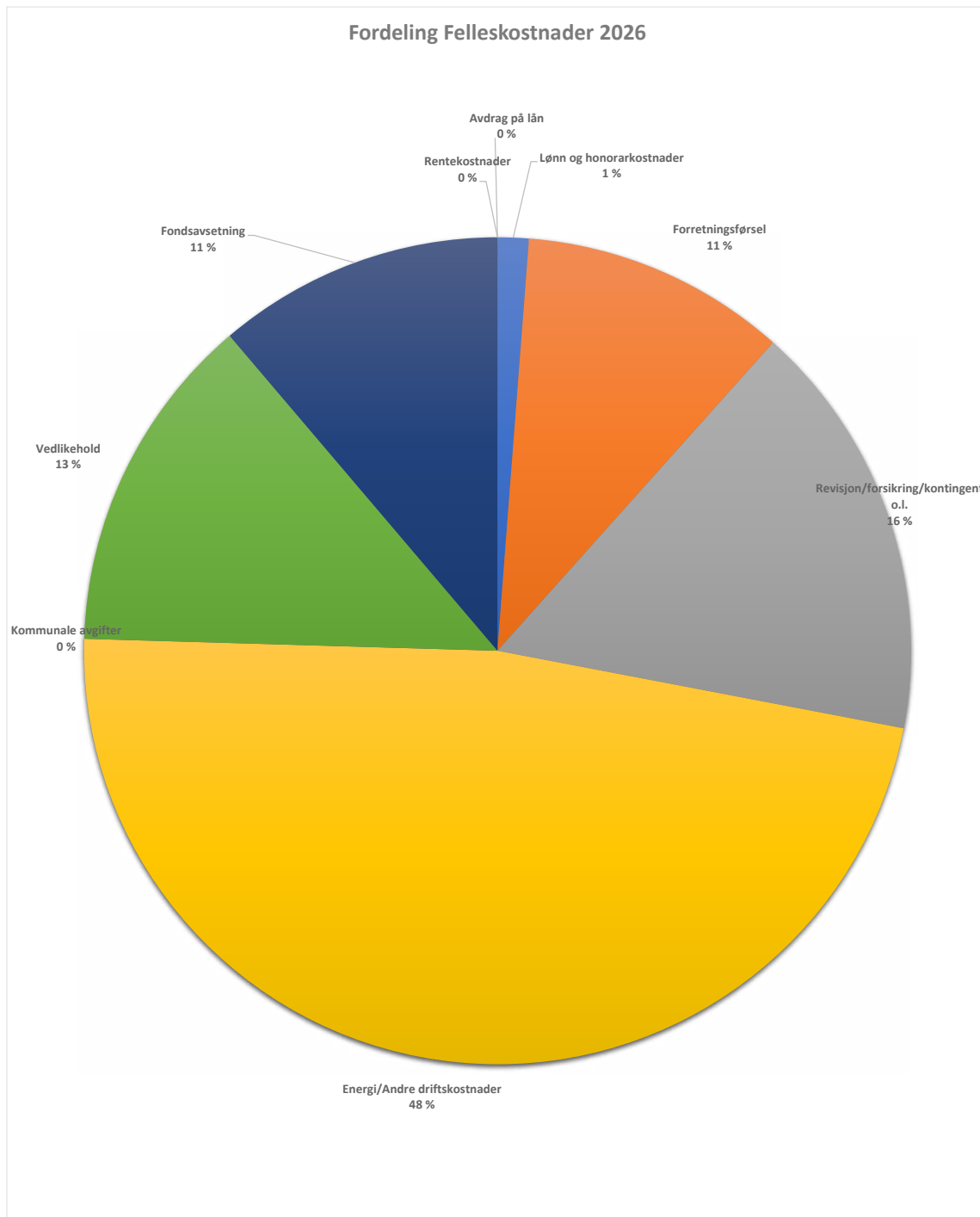
Adresse: Teigane 80, 5260 INDRE ARNA



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

## 478 Rambergslia Sameie

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 1 av 2

|                              |             |                                           |                   |            |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------------|------------|
| Rambergslia Sameie           | V³ r ref.:  | 478/6                                     | Fødselsdato eier: | 17.01.1960 |
| Teigane 80                   | Type:       | Frittst³ ende seksj.sameier/andre sameier |                   |            |
| 5260 INDRE ARNA              | Eiere:      | Nina Andersson                            |                   |            |
| Organisasjonsnr: 997 614 909 | Seksjonsnr: | 6                                         |                   |            |

**1: Felleskostnader**

|                     |                    |  |       |
|---------------------|--------------------|--|-------|
| Tot. innev. m³ ned: | 2 495              |  |       |
| Felleskostnader:    | Sameieavgift       |  | 1 934 |
| Tilleggsytelser:    | Kabel-tv/internett |  | 561   |

**3: Fellesgjeld**

|                             |   |                          |   |
|-----------------------------|---|--------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): | 0 | Gjeld siste ³ rsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. l³ n:        |   | Klient gj. s. ³ rsoppg.: | 0 |

**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Anne Britt Kreybu  
Adresse: Teigane 78  
Postnr/-sted: 5260 INDRE ARNA  
Telefon: Mob.: 92092564  
E-post: rambergslia.sameie@mittvestbo.no

**6: Ligning - 2025**

|               |        |           |   |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-------|
| Annen formue: | 65 044 | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 1 242 |
|               |        | Utgifter: | 0 |                  |       |

**7: P³ lydende**

|             |   |                       |
|-------------|---|-----------------------|
| P³ lydende: |   | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: | 6 | Partialobligasjonsnr: |

**8: Bygning/eiendom**

Bygge³ r: 2011  
G³ rds/bruksnr: 287/923 - seksjon:6  
Bygningstype: Lav blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

|              |                        |           |              |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0004820462 |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                    |                                    |                   |                |
|--------------------|------------------------------------|-------------------|----------------|
| Etasje:            |                                    | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert   |
| Heis:              | Nei                                |                   |                |
| Parkeringstype:    | Felles parkeringsplass utendørs () |                   |                |
| Systeml³ s:        | Nei                                | Antall rom:       |                |
| Husdyrhold:        |                                    | Oppr. antall rom: |                |
| Livsl³ p standard: | Nei                                | Kategori:         | Boligseksjoner |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 02.02.26 Side 2 av 2

|                              |                        |                                                       |                  |            |
|------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Rambergslia Sameie           | V <sup>3</sup> r ref.: | 478/6                                                 | Fndelsdato eier: | 17.01.1960 |
| Teigane 80                   | Type:                  | Frittst <sup>3</sup> ende seksj.sameier/andre sameier |                  |            |
| 5260 INDRE ARNA              | Eiere:                 | Nina Andersson                                        |                  |            |
| Organisasjonsnr: 997 614 909 |                        |                                                       |                  |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjnp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:\_\_\_\_\_ Dato:\_\_\_\_\_

---

Nina Andersson  
Andelseiers underskrift



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Rambergslia Sameie**  
Org.nr.: 997614909

Revidert 22.03.2023

**§ 1**  
**Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65, med ikrafttredelse 01.01.2018, gjelder for sameiet. Sameiets vedtekter benytter i stor grad henvisning til de mest aktuelle paragrafene i eierseksjonsloven. Kun der det er krav og behov for ytterligere beskrivelser er dette tatt med i vedtektene.

**§ 2**  
**Navn**

Sameiets navn er Rambergslia Sameie.

**§ 3**  
**Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 287, bnr. 923 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksretter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel til eierseksjonene omfatter sportsbod, "hageareal", garasje og "carport".

På utvendig tilleggsdel, også omtalt som "hageareal", kan det etter godkjente søknadsprosesser settes opp påbygg. Påbygget hører til aktuell seksjon. Se også § 7 og § 11.

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

**§ 4**  
**Formål**

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheterne kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

## **§ 5 Disposisjons- og bruksrett**

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

§ 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Kortidsutleie er tillatt i maksimalt 60 dager. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Uansett varighet på utleie skal den som leier ut gi melding til styret om hvor lenge det leies ut og hvem som er leietaker.

Utleier skal også orientere leietaker om gjeldende ordensregler for sameiet.

## **§ 6 Sameieregler**

Sameiet har følgende regler som skal ha samme juridiske virkning og sanksjonsmuligheter som vedtektene har, med henvisning til eierseksjonsloven.

- Beskrivelse av grensegang mellom sameiet og sameier
- Husordensregler
- Regler for lading av elbil
- Regler for varmepumpe

Ny regler og endringer skal godkjennes av årsmøtet. Endringer i nevnte dokumenter kan vedtas med vanlig flertall på årsmøtet.

## **§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk, med følgende unntak:

Ved store vedlikeholdsoppdrag som også innbefatter påbyggene, kan styret beslutte å fordele kostnadene for disse spesifikke tilfellene etter en annen fordeling enn sameiebrøk.

Alle kostnader til oppføring og framtidig vedlikehold for påbygg, både utvendig og innvendig, er seksjonseiers ansvar. Oppføring av påbygg endrer ikke sameiebrøken.

## **§ 8** **Ansvar og forpliktelser**

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 30. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

§ 31. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

## **§ 9** **Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

§ 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

§ 34. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

§ 35. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

§ 36. Fellesregler om omfanget av erstatning

§ 37. Krav mot tidligere avtalepart

## **§ 10** **Mislighold**

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 38. Pålegg om salg av seksjonen

§ 39. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

## **§ 11** **Årsmøtet**

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 40. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

§ 41. Ordinært årsmøte

§ 42. Ekstraordinært årsmøte

§ 43. Innkalling til årsmøte

§ 44. Saker årsmøtet skal behandle

§ 45. Saker årsmøtet kan behandle

§ 46. Hvem som kan delta på årsmøtet

§ 47. Ledelse av årsmøtet

§ 48. Inhabilitet

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

§ 50. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

§ 51. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

§ 52. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

§ 53. Protokoll fra årsmøtet

I henhold til § 49 skal ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen på tomten besluttet av årsmøtet med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

## **§ 12 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 årsmøtet som foretar valget.

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

§ 55. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

§ 56. Styremøter

§ 57. Styrets oppgaver

§ 58. Styrets beslutningsmyndighet

§ 59. Inhabilitet

§ 60. Styrets representasjonsadgang og ansvar

## **§ 13 Forretningsfører**

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 61. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

§ 62. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

§ 63. Inhabilitet

## **§ 14 Regnskap og revisjon**

Henvisning til eierseksjonsloven:

§ 64. Plikt til å føre regnskap

§ 65. Plikt til å ha revisor

## **§ 15 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk. Som felleskostnad anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 16,
- b) kostnad til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og bygninger,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,



- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- e) trappevask
- f) brøyting

Dersom det inngås kollektiv avtale for TV og internett skal kostnadene fordeles likt mellom alle sameiere. Alle sameiere har uttrykkelig sagt seg enig i dette. Denne beslutningen vil også gjelde for eventuelle framtidige nye sameiere.

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.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av felleskostnader. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal medregnes ved fastsettelse av akontobeløp for neste periode.

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

## **§ 16**

### **Forsikring**

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

Bygningsforsikring for påbygg og frittstående tilleggsbygg inngår i bygningsforsikring for sameiet.

Sameier skal betale egenandel for alle skader som har oppstått som følge av hendelser i egen bruksenhet (seksjon), uavhengig av skyld og hvem eller hva som har forårsaket skaden. Dette vil også gjelde for skader utenfor bruksenheten som er forårsaket av hendelser knyttet til sameiers bruksenhet. I tilfeller der dette vil være helt urimelig kan styret beslutte at sameiet skal betale egenandel.

Hver sameier (seksjon) tar selv kostnader for skader, som forsikring ville ha dekket, opptil 20.000,- kr.

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.

## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601188945  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn                                | Adresse                    |
|-----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 973924915       | ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER | Postboks 7700, 5020 BERGEN |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn                      | Bruksenh | Adresse                      |
|-------------------|---------------------------|----------|------------------------------|
| 100673            | MÆLAND STIG               | H0201    | TEIGANE 80, 5260 INDRE ARNA  |
| 101061            | FONN MARIANN              | H0101    | TEIGANE 82, 5260 INDRE ARNA  |
| 180177            | HALLERAKER KJETIL ANDREAS | H0102    | TEIGANE 80, 5260 INDRE ARNA  |
| 061067            | SIVERTSEN MORTEN          | H0201    | TEIGANE 82, 5260 INDRE ARNA  |
| 271045            | FRØNSDAL TOR              | H0201    | TEIGANE 78, 5260 INDRE ARNA  |
| 110585            | EIKANGER CHRISTER         |          | FAGERHAUG 2, 5260 INDRE ARNA |
| 180542            | AKSELBERG JON MARTIN      | H0102    | TEIGANE 78, 5260 INDRE ARNA  |
| 211252            | ELIASSEN TROND            | H0202    | TEIGANE 82, 5260 INDRE ARNA  |
| 150977            | OLSEN ANNIE               | H0201    | TEIGANE 80, 5260 INDRE ARNA  |
| 220285            | AAKRE KRISTINE            |          | FAGERHAUG 2, 5260 INDRE ARNA |
| 150863            | OLSEN TONE-BIRTHE         | H0101    | TEIGANE 78, 5260 INDRE ARNA  |
| 200562            | OLSEN SVEIN ERIK          | H0101    | TEIGANE 82, 5260 INDRE ARNA  |
| 211167            | MOLVIK KNUST MAGNAR       | H0202    | TEIGANE 80, 5260 INDRE ARNA  |
| 050852            | ELIASSEN MARIT HELEN      | H0202    | TEIGANE 82, 5260 INDRE ARNA  |
| 301245            | AKSELBERG JORUNN          | H0102    | TEIGANE 78, 5260 INDRE ARNA  |
| 160365            | KREYBU ANNE BRITT         | H0202    | TEIGANE 78, 5260 INDRE ARNA  |
| 190669            | NORLAND BENTE             | H0201    | TEIGANE 82, 5260 INDRE ARNA  |
| 120647            | FRØNSDAL ELIN OLAUG       | H0201    | TEIGANE 78, 5260 INDRE ARNA  |
| 120378            | HALLERAKER ELISE HOPLAND  | H0102    | TEIGANE 80, 5260 INDRE ARNA  |
| 200971            | LIABØ SYNNE               | H0102    | TEIGANE 80, 5260 INDRE ARNA  |



Doknr: 176288 Tinglyst: 01.03.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 1201 | 287 | 923 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

21.12.2011 12.50

Side 1 av 1

Begjæring<sup>1)</sup> om☐ oppdeling i eierseksjoner☒ reseksjoneringOrg.nr.: 973 924 915  
Refnr.: Ressurs 23835  
Bergen kommune  
Etat for byggesak og private planer  
Pb. 7700,  
5020 BERGEN

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr  |
|-----------|----------------|-----|-----|---------|------|
| 1201      | Bergen         | 287 | 923 |         | 1-12 |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn         | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| 788421294                                     | Optibo AS    | 1/4                        |
|                                               | Se vedlegg 1 |                            |
|                                               |              |                            |
|                                               |              |                            |
|                                               |              |                            |
|                                               |              |                            |
|                                               |              |                            |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr        | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr     | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> |
|--------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1            | B                    | 93                          | BG                           | 13    |                      |                             |                              | 25        |                      |                             |                              | 37    |                      |                             |                              | 49    |                      |                             |                              |
| 2            | B                    | 93                          | BG                           | 14    |                      |                             |                              | 26        |                      |                             |                              | 38    |                      |                             |                              | 50    |                      |                             |                              |
| 3            | B                    | 93                          | BG                           | 15    |                      |                             |                              | 27        |                      |                             |                              | 39    |                      |                             |                              | 51    |                      |                             |                              |
| 4            | B                    | 93                          | BG                           | 16    |                      |                             |                              | 28        |                      |                             |                              | 40    |                      |                             |                              | 52    |                      |                             |                              |
| 5            | B                    | 93                          | BG                           | 17    |                      |                             |                              | 29        |                      |                             |                              | 41    |                      |                             |                              | 53    |                      |                             |                              |
| 6            | B                    | 93                          | BG                           | 18    |                      |                             |                              | 30        |                      |                             |                              | 42    |                      |                             |                              | 54    |                      |                             |                              |
| 7            | B                    | 93                          | BG                           | 19    |                      |                             |                              | 31        |                      |                             |                              | 43    |                      |                             |                              | 55    |                      |                             |                              |
| 8            | B                    | 93                          | BG                           | 20    |                      |                             |                              | 32        |                      |                             |                              | 44    |                      |                             |                              | 56    |                      |                             |                              |
| 9            | B                    | 105                         | BG                           | 21    |                      |                             |                              | 33        |                      |                             |                              | 45    |                      |                             |                              | 57    |                      |                             |                              |
| 10           | B                    | 105                         | BG                           | 22    |                      |                             |                              | 34        |                      |                             |                              | 46    |                      |                             |                              | 58    |                      |                             |                              |
| 11           | B                    | 105                         | BG                           | 23    |                      |                             |                              | 35        |                      |                             |                              | 47    |                      |                             |                              | 59    |                      |                             |                              |
| 12           | B                    | 105                         | BG                           | 24    |                      |                             |                              | 36        |                      |                             |                              | 48    |                      |                             |                              | 60    |                      |                             |                              |
| Sum tellere: |                      |                             |                              | 1164  |                      |                             |                              | = nevner: |                      |                             |                              | 1164  |                      |                             |                              |       |                      |                             |                              |

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endring ved reseksjonering består i at 'privat hageareal' nå er lagt til som tilleggareal til den enkelte seksjon. Ingen verdioverføringer.

Snr. 2, 3 og 4 samt snr. 6, 7 og 8 bytter innbyrdes badi parkering og turpøst.





BERGEN KOMMUNE

# BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

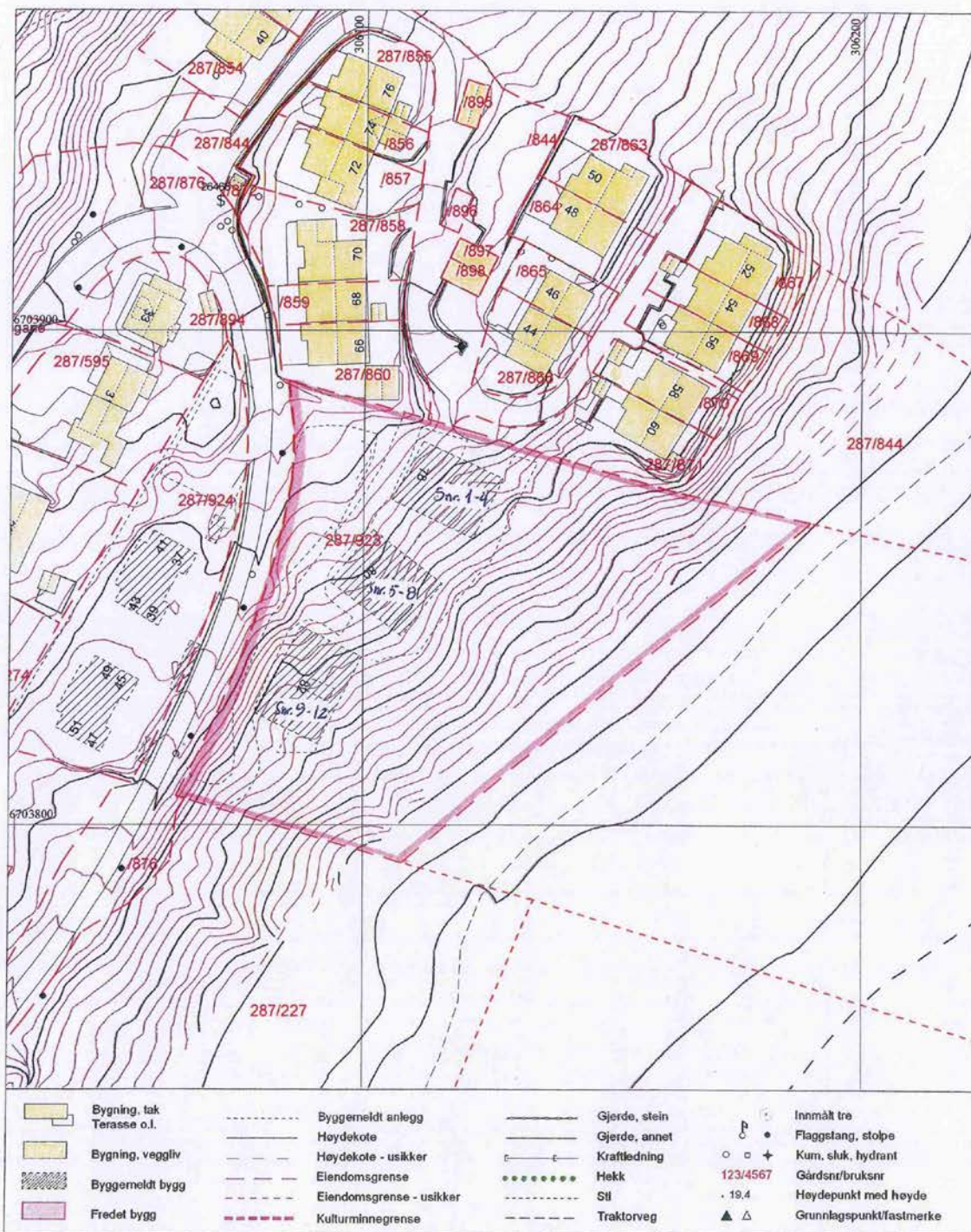
Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1000

Dato: 28.03.2011

Gnr/Bnr/Fnr: 287/923/0

Adresse: TEIGANE 78 m/flere



15.12.2011

Vedl. 3 av 29



G. NR. 287 B. NR. 923 Tilleaasgrea bakkenivå.



15.12.2011

Veil. 4 av 29

## Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|           |     |       |                |
|-----------|-----|-------|----------------|
| Gnr       | Bnr | Fnr   | Snr            |
| 287       | 923 | 1     | 1              |
| Målestokk |     | Areal | m <sup>2</sup> |
| 1: 100    |     | 41    |                |

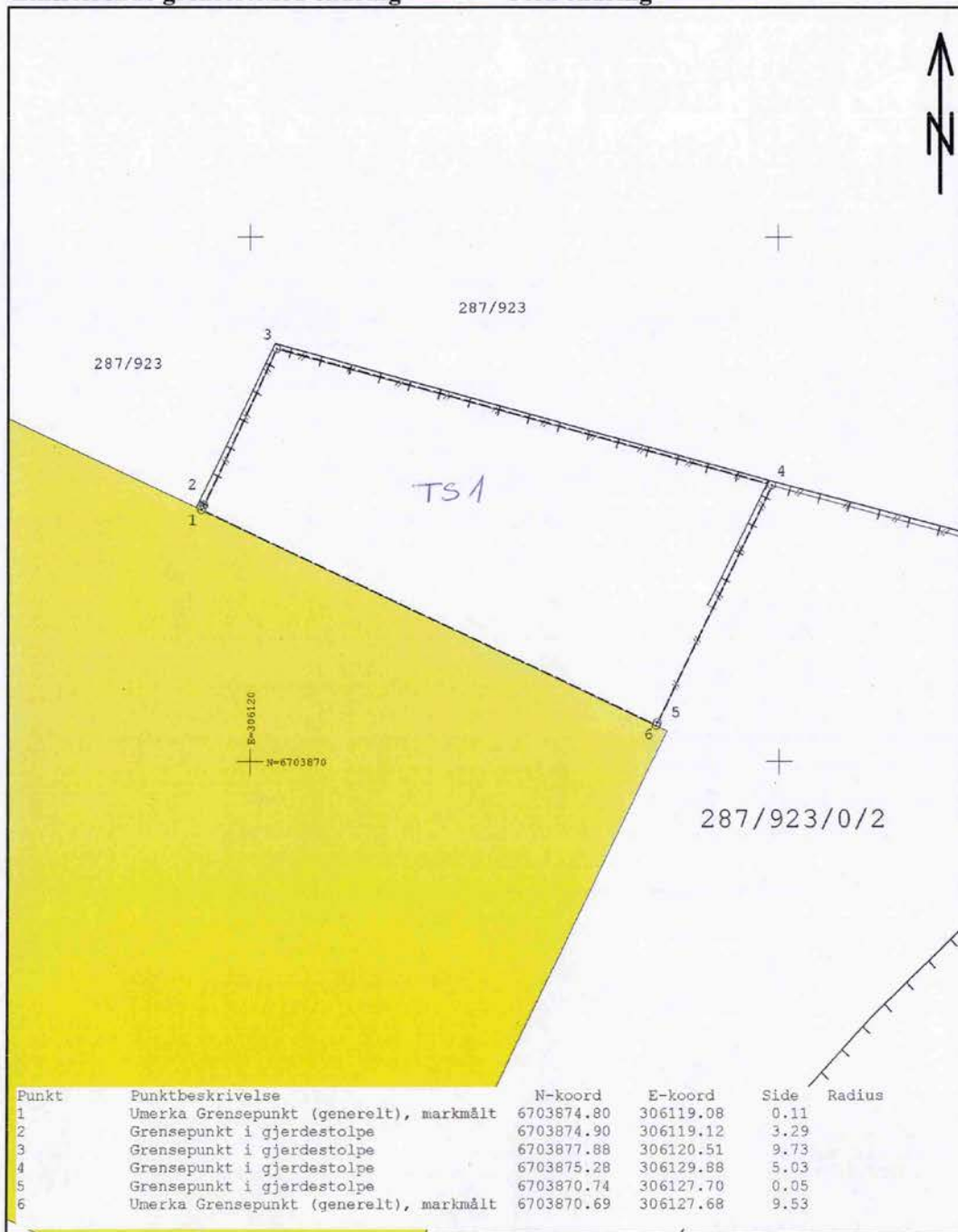
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —





## Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|           |                   |     |     |
|-----------|-------------------|-----|-----|
| Gnr       | Bnr               | Fnr | Snr |
| 287       | 923               |     | 2   |
| Målestokk | Areal             |     |     |
| 1: 100    | 90 m <sup>2</sup> |     |     |

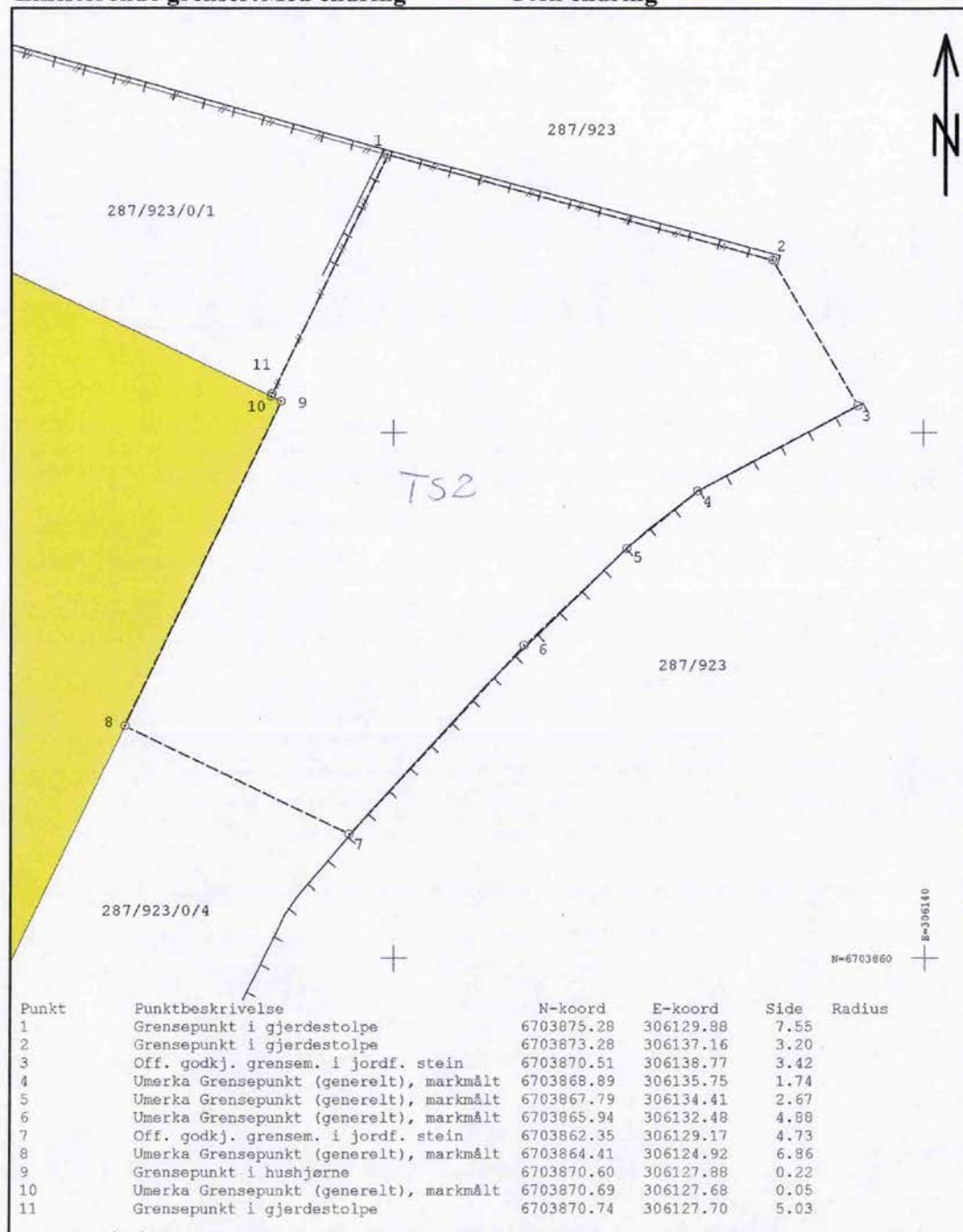
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —





**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Gnr       | Bnr   | Fnr            | Snr |
| 287       | 923   |                | 3   |
| Målestokk | Areal |                |     |
| 1: 100    | 48    | m <sup>2</sup> |     |

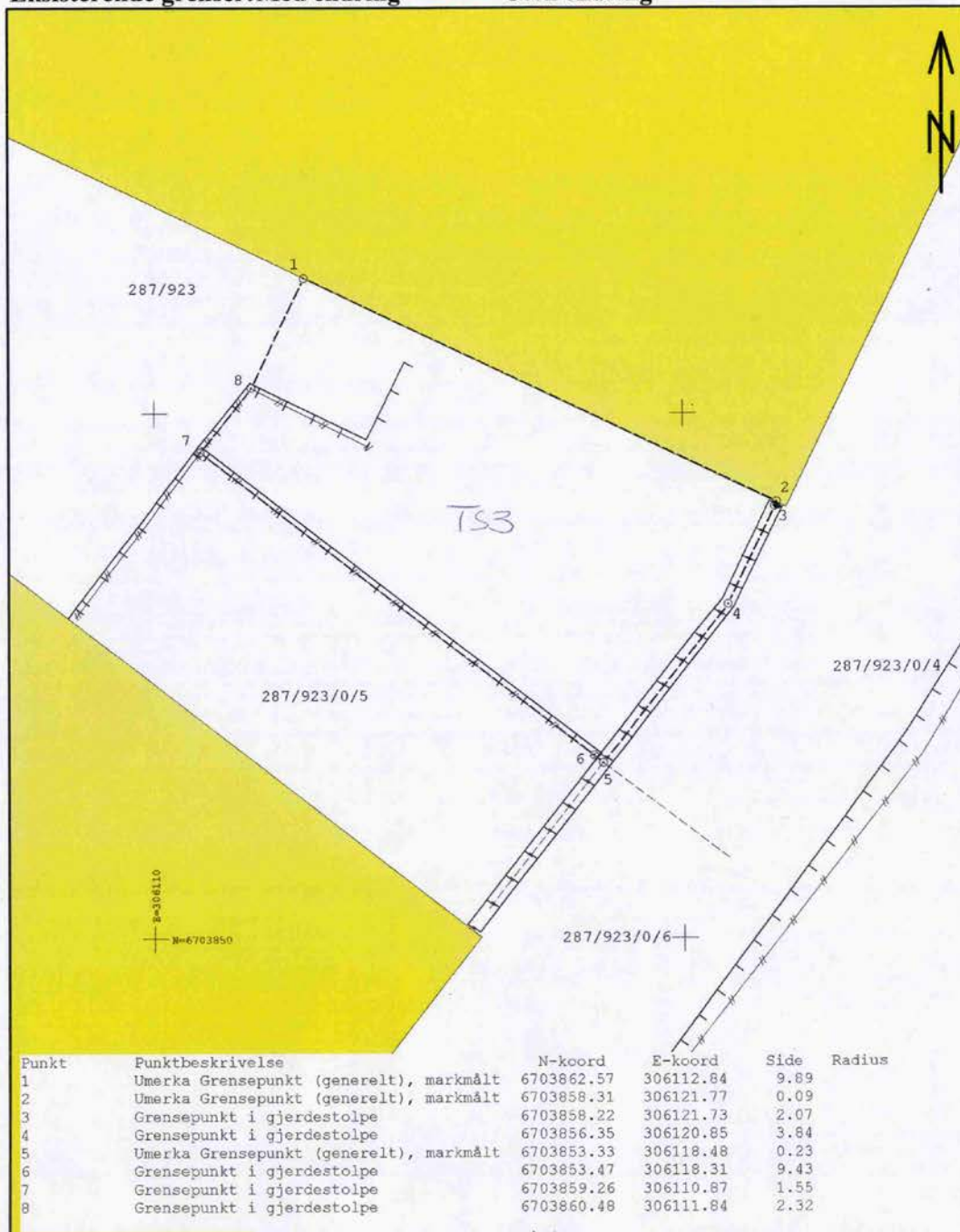
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — .

Eksisterende grenser: Med endring — — Uten endring — —



15.12.2011

Vedl. 7 av 29



## Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|           |                   |     |     |
|-----------|-------------------|-----|-----|
| Gnr       | Bnr               | Fnr | Snr |
| 287       | 923               |     | 4   |
| Målestokk | Areal             |     |     |
| 1: 100    | 57 m <sup>2</sup> |     |     |

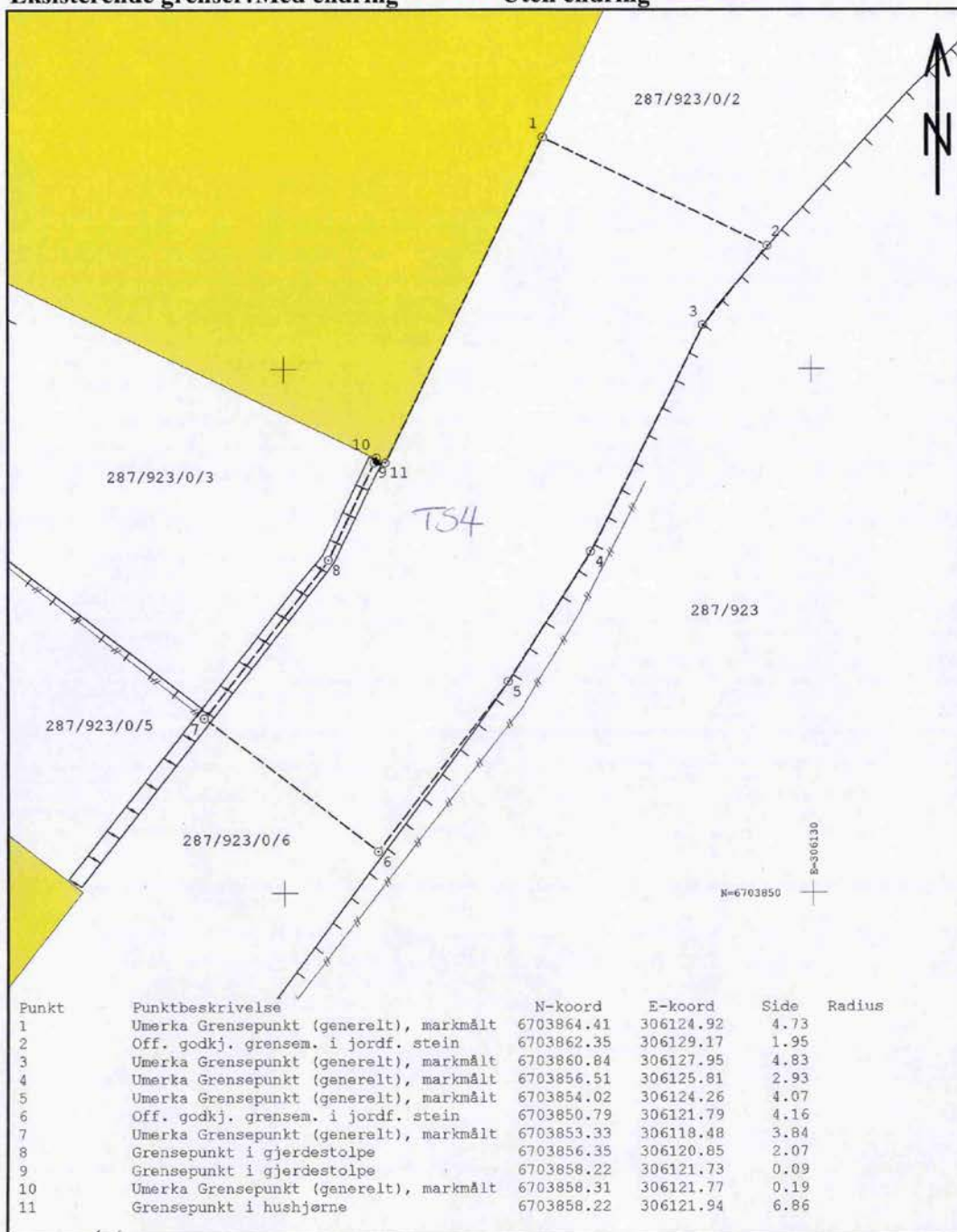
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — — .

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



15.12.2011 Vedl. 8 av 29

**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

|           |     |       |                |
|-----------|-----|-------|----------------|
| Gnr       | Bnr | Fnr   | Snr            |
| 287       | 923 |       | 5              |
| Målestokk |     | Areal |                |
| 1: 100    |     | 39    | m <sup>2</sup> |

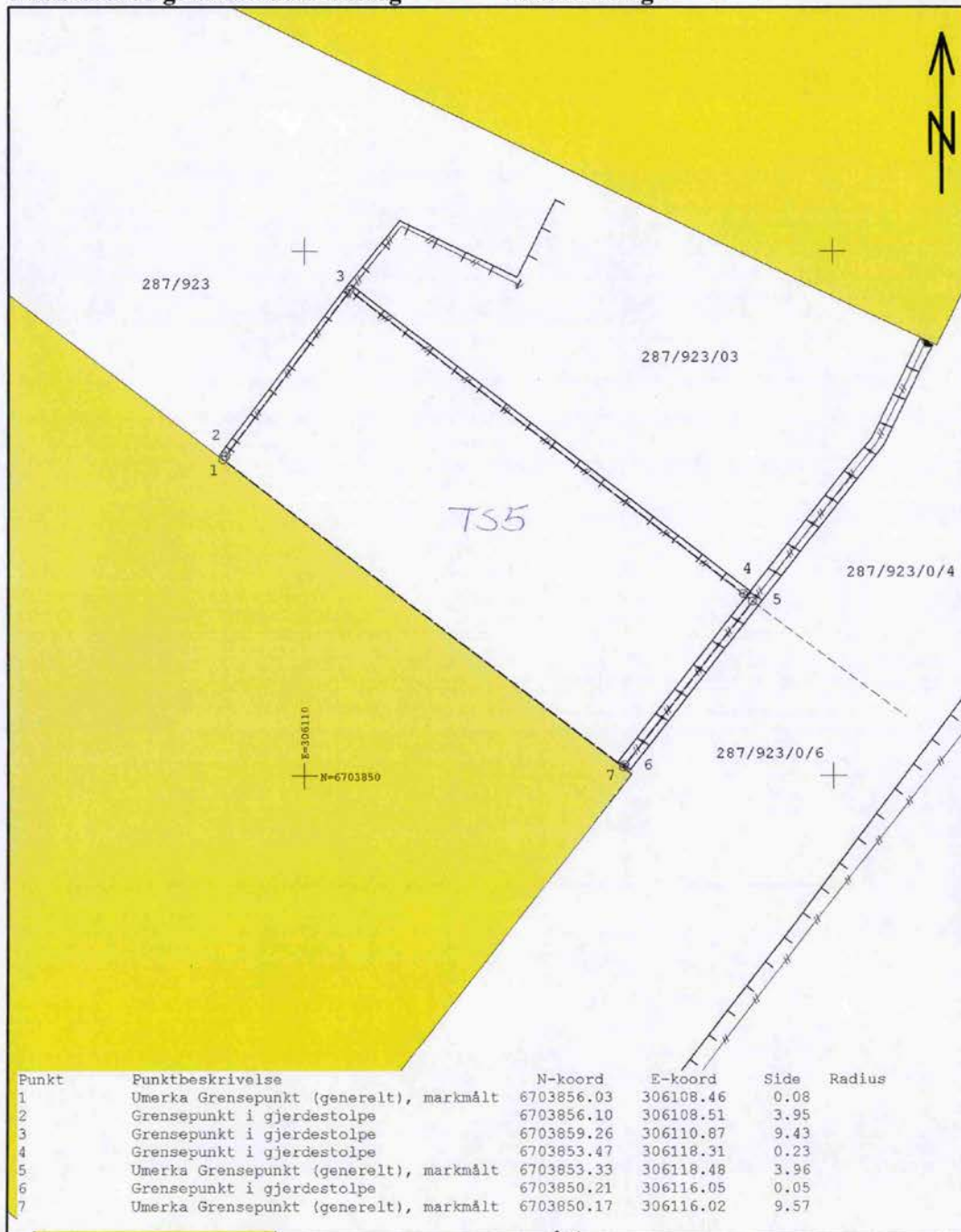
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



15.12.2011

Vedt. 9 av 29

## Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|           |     |       |                |
|-----------|-----|-------|----------------|
| Gnr       | Bnr | Fnr   | Snr            |
| 287       | 923 |       | 6              |
| Målestokk |     | Areal | m <sup>2</sup> |
| 1: 100    |     | 46    |                |

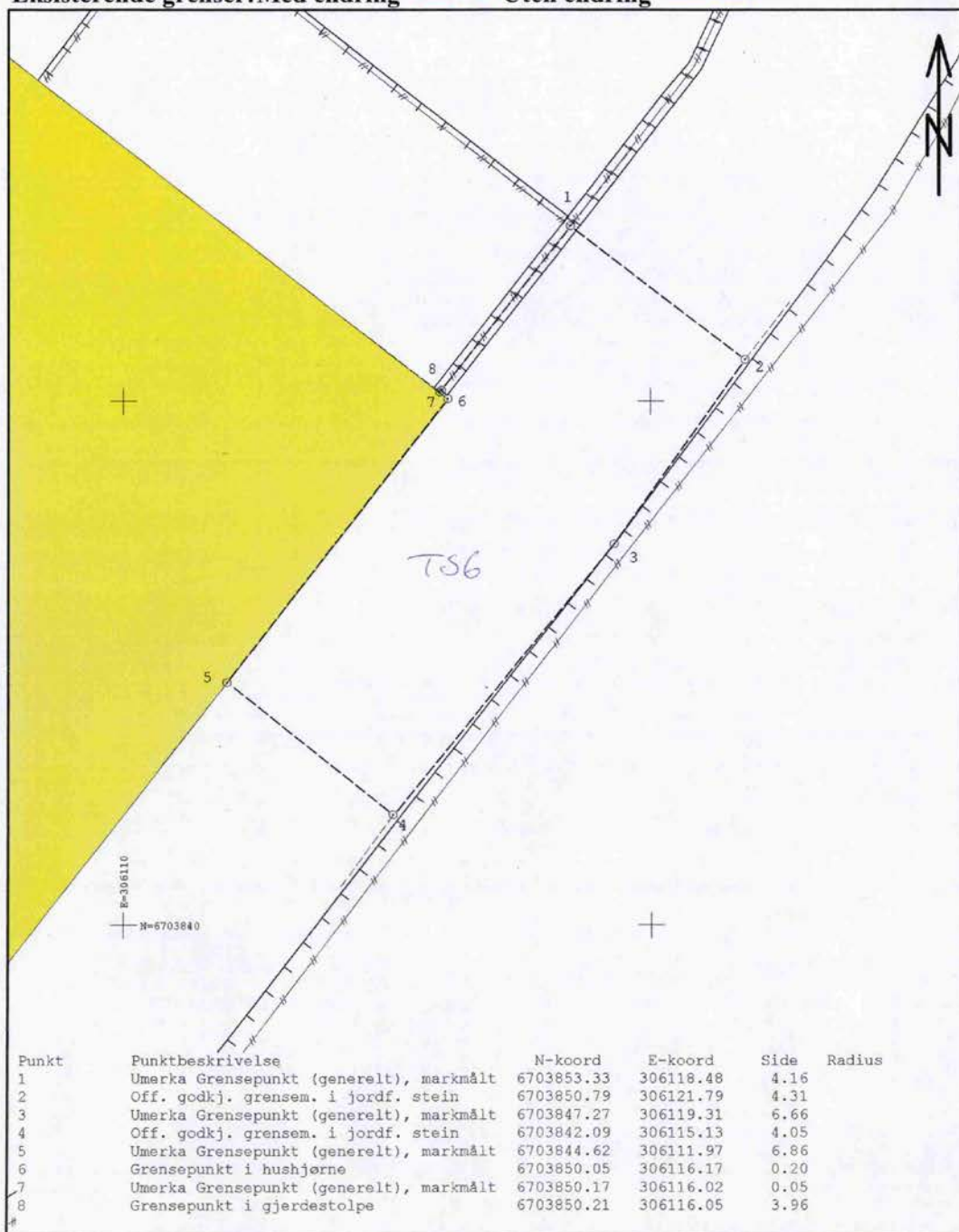
|                        |
|------------------------|
| Saksnr.                |
| 201117968              |
| X UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



| Punkt | Punktbeskrivelse                        | N-koord    | E-koord   | Side | Radius |
|-------|-----------------------------------------|------------|-----------|------|--------|
| 1     | Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt | 6703853.33 | 306118.48 | 4.16 |        |
| 2     | Off. godkj. grensem. i jordf. stein     | 6703850.79 | 306121.79 | 4.31 |        |
| 3     | Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt | 6703847.27 | 306119.31 | 6.66 |        |
| 4     | Off. godkj. grensem. i jordf. stein     | 6703842.09 | 306115.13 | 4.05 |        |
| 5     | Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt | 6703844.62 | 306111.97 | 6.86 |        |
| 6     | Grensepunkt i hushjørne                 | 6703850.05 | 306116.17 | 0.20 |        |
| 7     | Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt | 6703850.17 | 306116.02 | 0.05 |        |
| 8     | Grensepunkt i gjerdestolpe              | 6703850.21 | 306116.05 | 3.96 |        |

15.12. 2011

Vedt. 10 av 29



## Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|           |     |       |                |
|-----------|-----|-------|----------------|
| Gnr       | Bnr | Fnr   | Snr            |
| 287       | 923 |       | 7              |
| Målestokk |     | Areal | m <sup>2</sup> |
| 1: 100    |     | 38    |                |

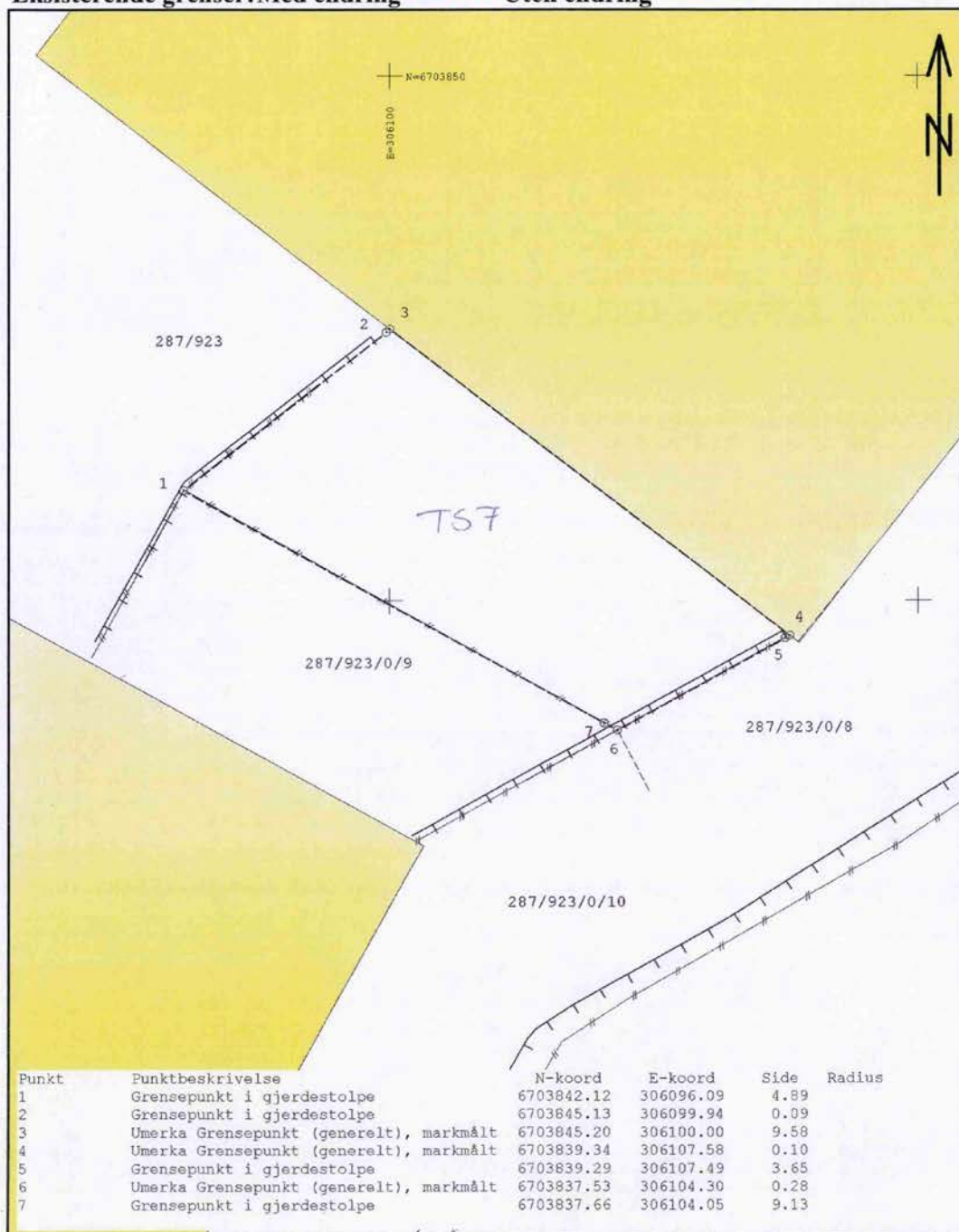
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — — .

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



15.12.2011

Vedt. 11 av 29



**Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g**

|           |     |       |                |
|-----------|-----|-------|----------------|
| Gnr       | Bnr | Fnr   | Snr            |
| 287       | 923 |       | 8              |
| Målestokk |     | Areal | m <sup>2</sup> |
| 1: 100    |     | 47    |                |

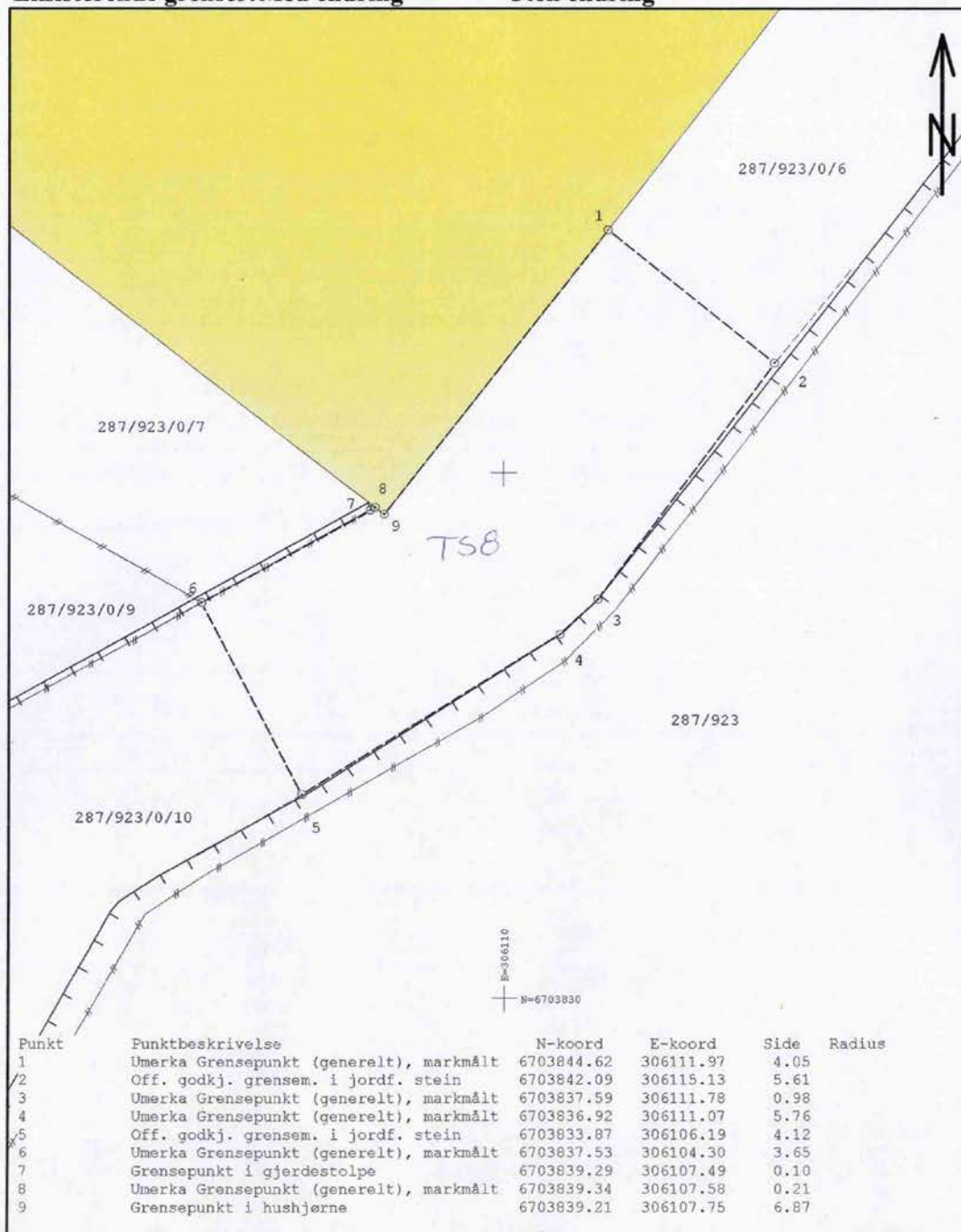
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



15.12.2011

Vedl. 12 av 29

## Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Gnr       | Bnr   | Fnr            | Snr |
| 287       | 923   |                | 9   |
| Målestokk | Areal |                |     |
| 1: 100    | 31    | m <sup>2</sup> |     |

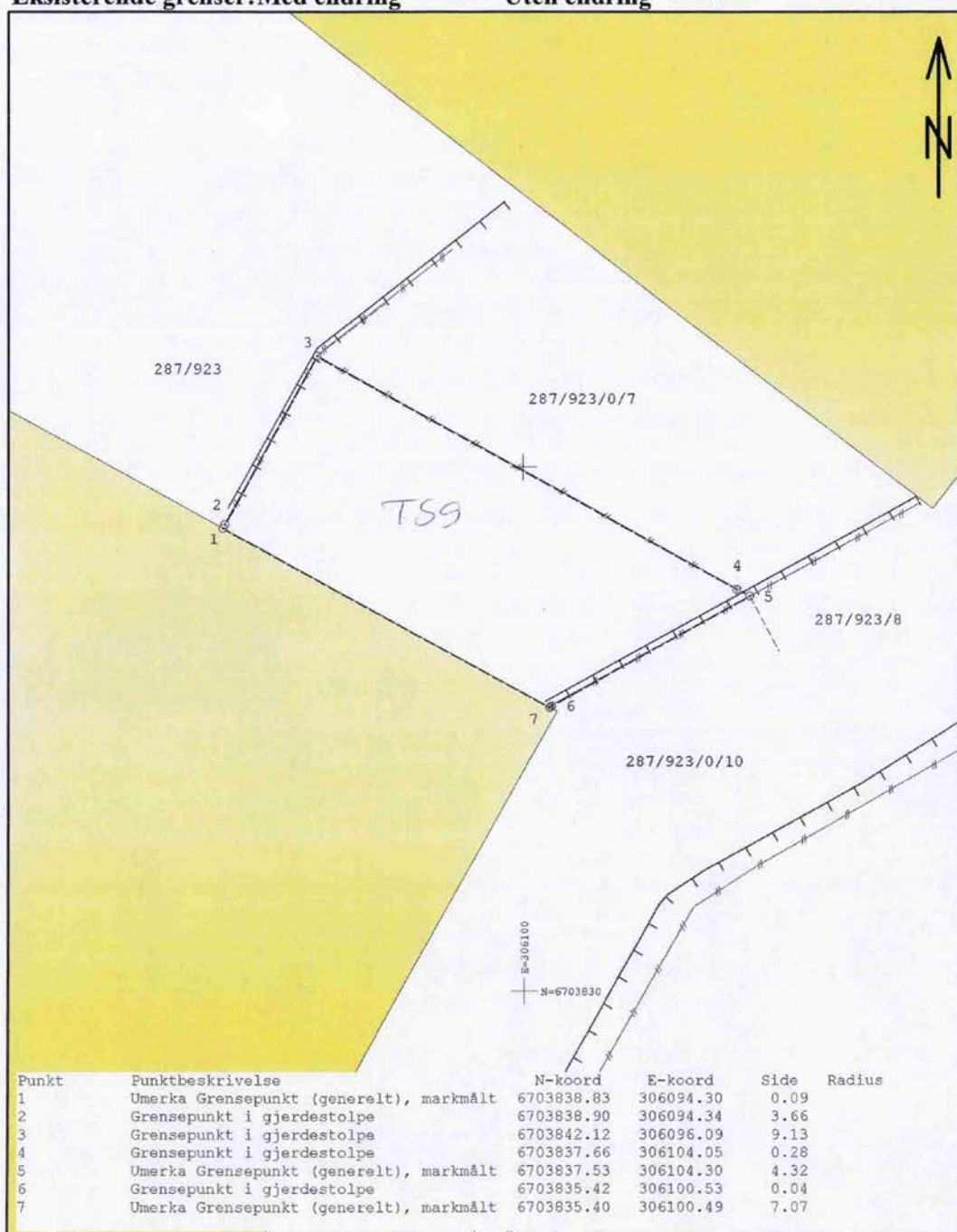
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



15.12.2011

Veil. 13 av 29



# Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Gnr       | Bnr   | Fnr            | Snr |
| 287       | 923   |                | 10  |
| Målestokk | Areal |                |     |
| 1: 100    | 49    | m <sup>2</sup> |     |

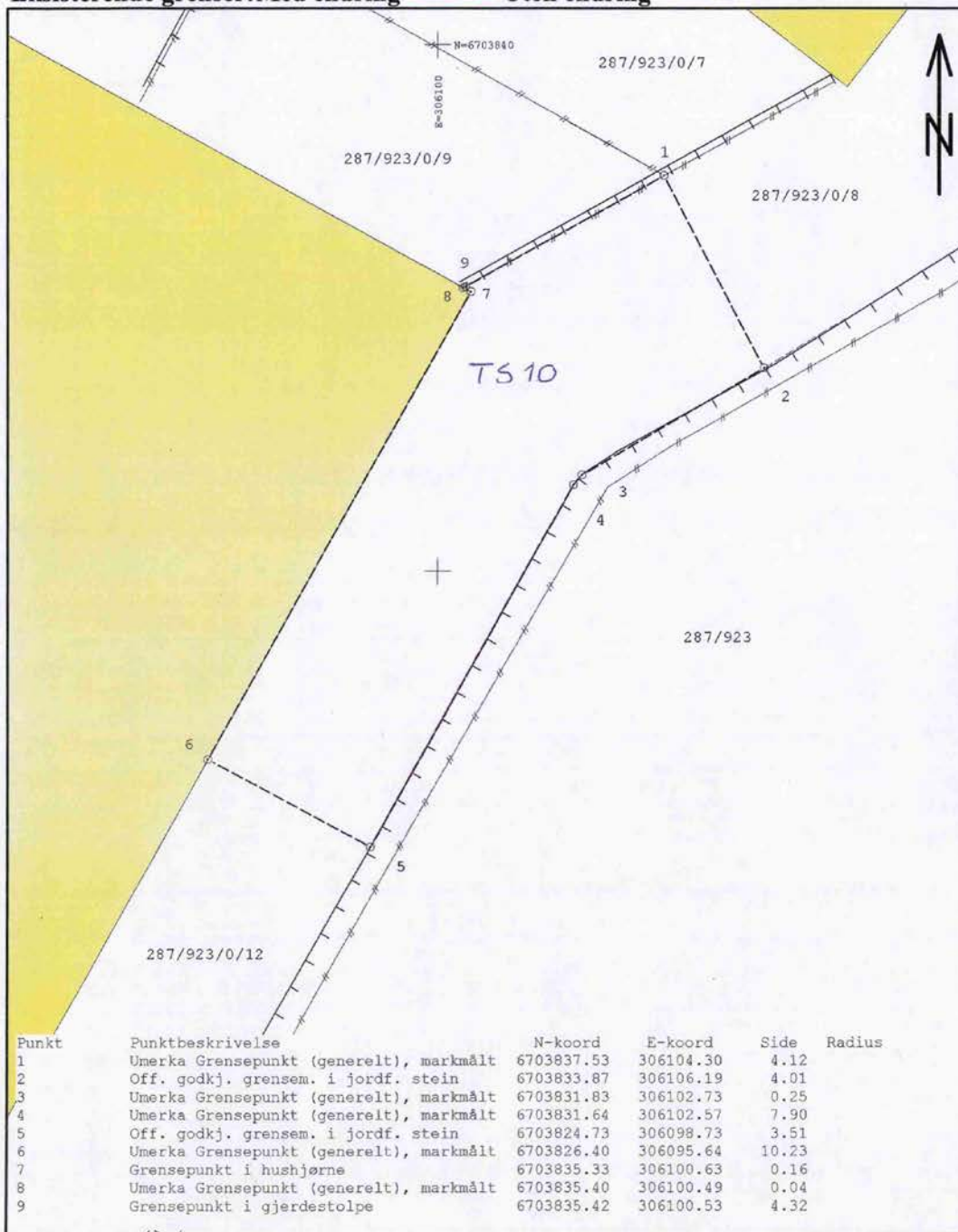
|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Saksnr.   |                      |
| 201117968 |                      |
| X         | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



15.12.2011

Vedl. 14 av 29



## Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|                     |     |             |                |
|---------------------|-----|-------------|----------------|
| Gnr                 | Bnr | Fnr         | Snr            |
| 287                 | 923 |             | //             |
| Målestokk<br>1: 100 |     | Areal<br>30 | m <sup>2</sup> |

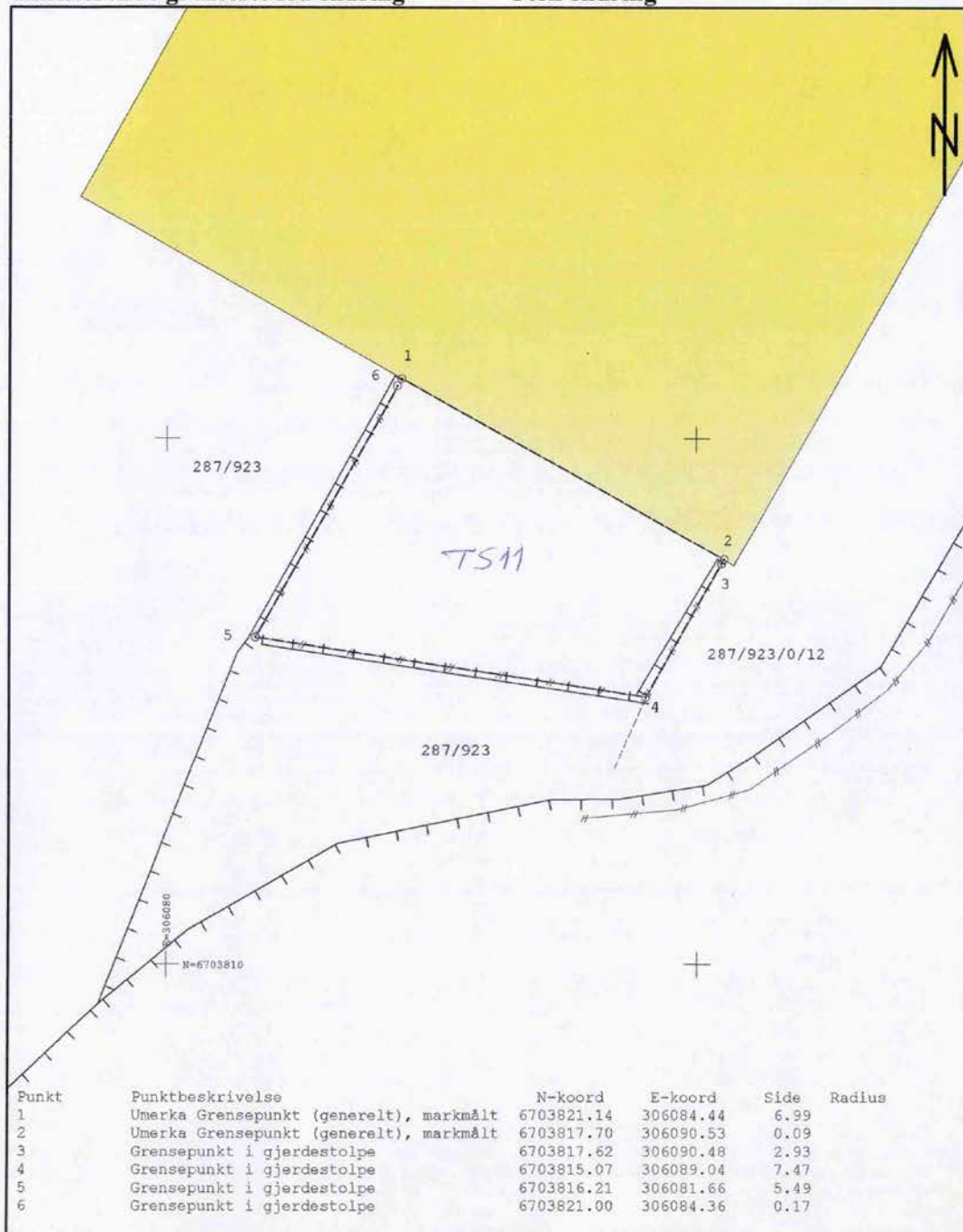
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — —

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —



| Punkt | Punktbeskrivelse                        | N-koord    | E-koord   | Side | Radius |
|-------|-----------------------------------------|------------|-----------|------|--------|
| 1     | Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt | 6703821.14 | 306084.44 | 6.99 |        |
| 2     | Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt | 6703817.70 | 306090.53 | 0.09 |        |
| 3     | Grensepunkt i gjerdestolpe              | 6703817.62 | 306090.48 | 2.93 |        |
| 4     | Grensepunkt i gjerdestolpe              | 6703815.07 | 306089.04 | 7.47 |        |
| 5     | Grensepunkt i gjerdestolpe              | 6703816.21 | 306081.66 | 5.49 |        |
| 6     | Grensepunkt i gjerdestolpe              | 6703821.00 | 306084.36 | 0.17 |        |

15.12.2011

Vedl. 15 av 29



## Kart til matrikkelføring jf matrikkelforskriftens § 27 punkt 1g

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Gnr       | Bnr   | Fnr            | Snr |
| 287       | 923   |                | 12  |
| Målestokk | Areal | m <sup>2</sup> |     |
| 1: 100    | 47    |                |     |

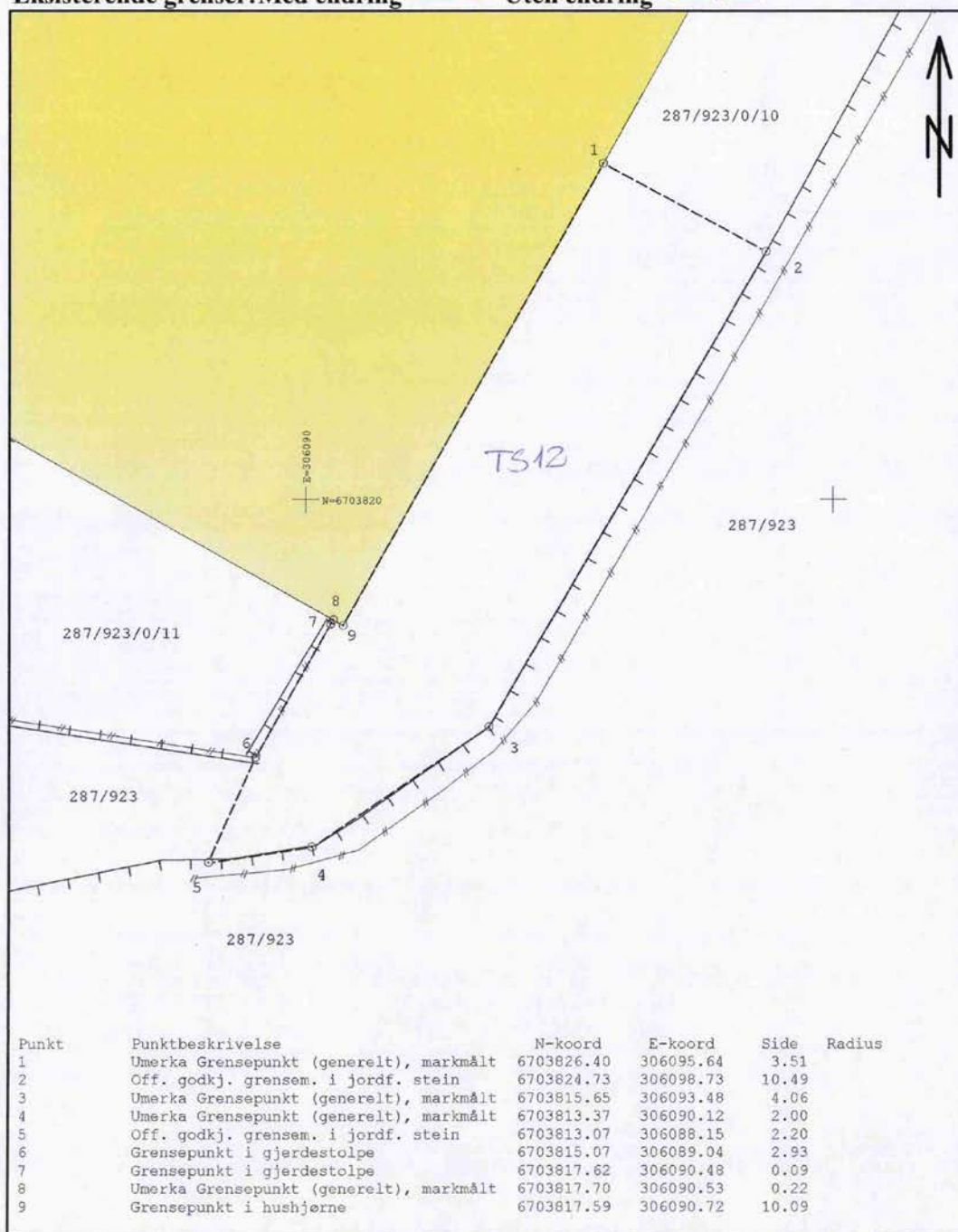
|         |                      |
|---------|----------------------|
| Saksnr. | 201117968            |
| X       | UTM(EUREF89) Sone 32 |



BERGEN KOMMUNE

Nyetablerte grenser: — — — .

Eksisterende grenser: Med endring — — — Uten endring — — —

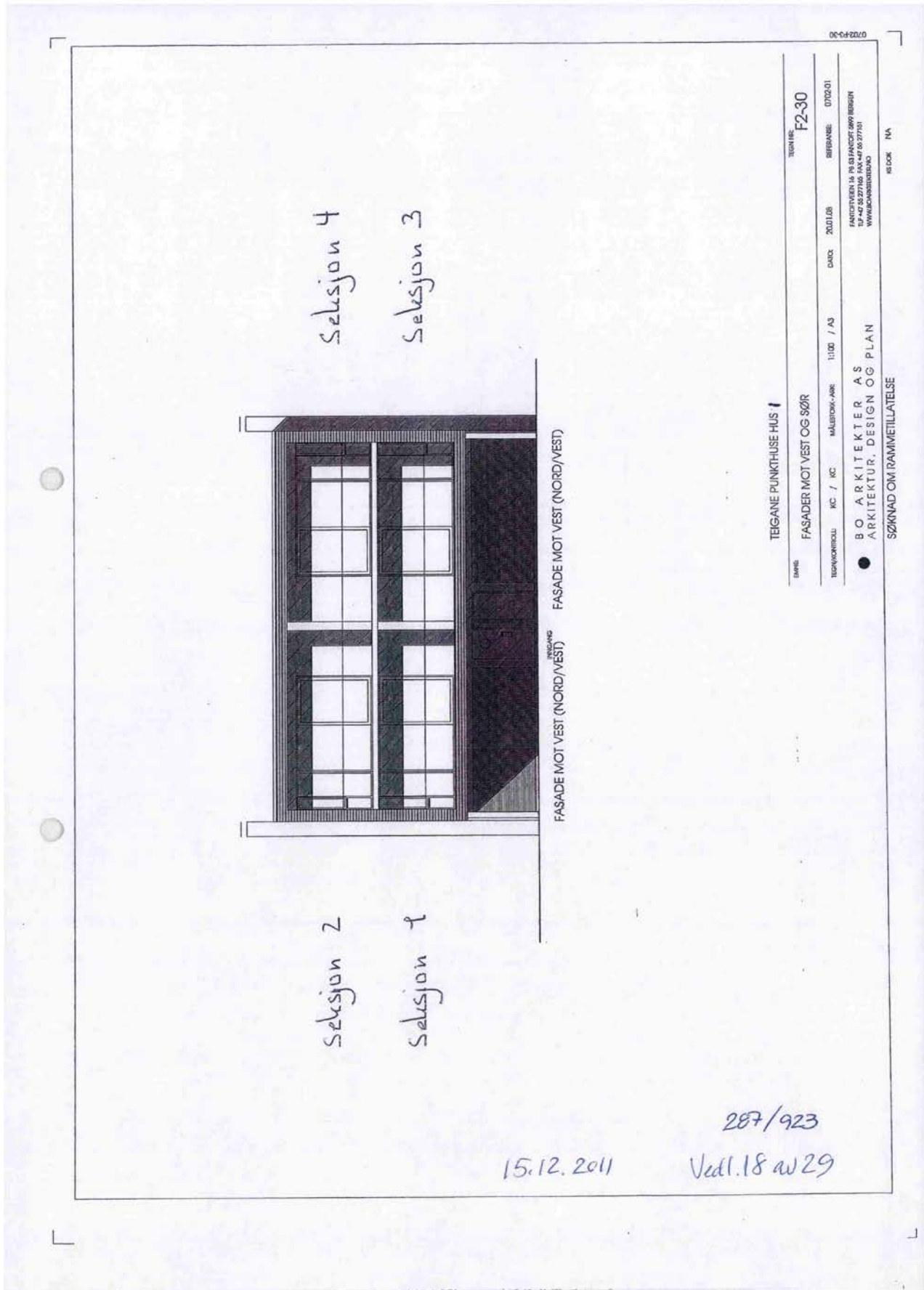


15.12.2011

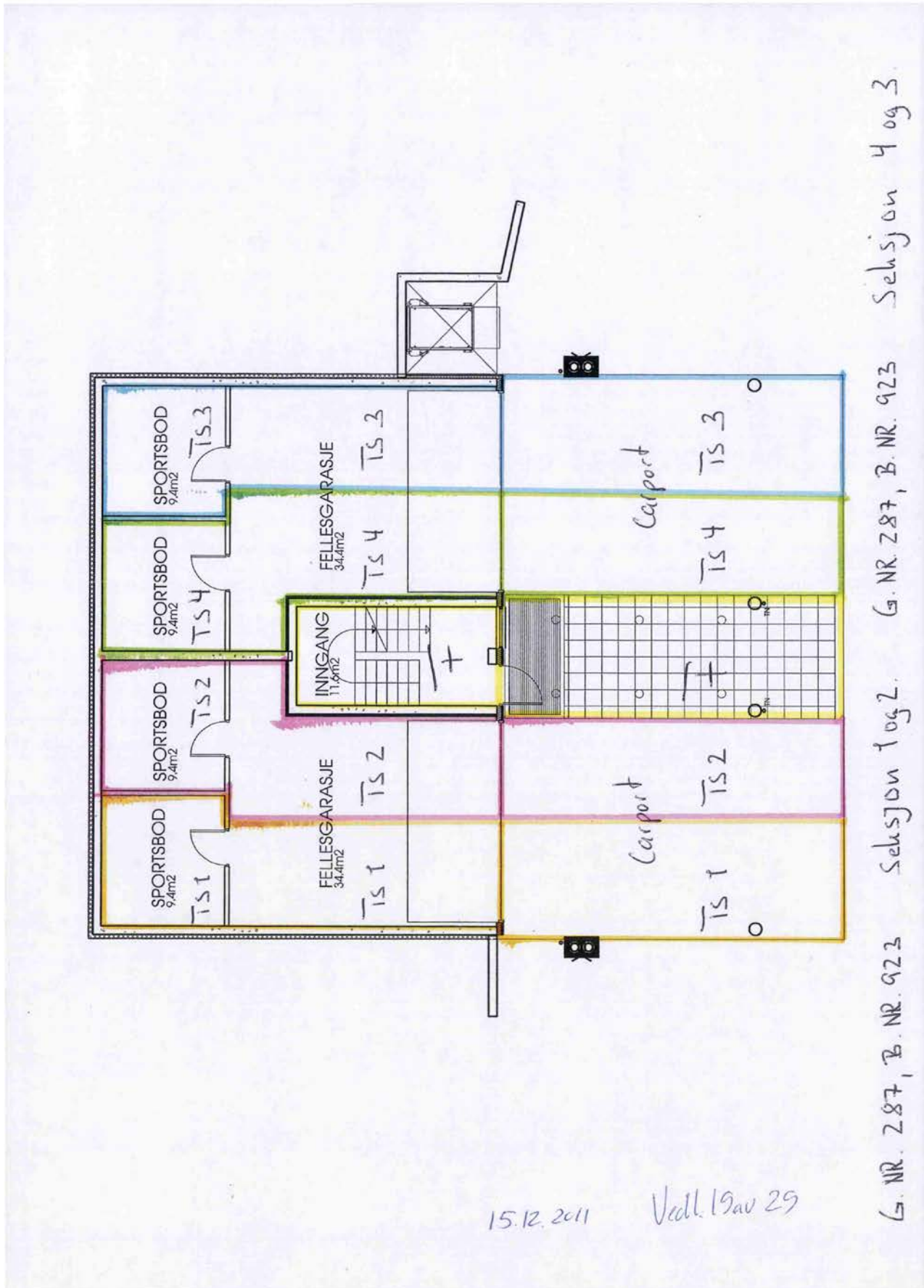
Vedt. 16 av 29



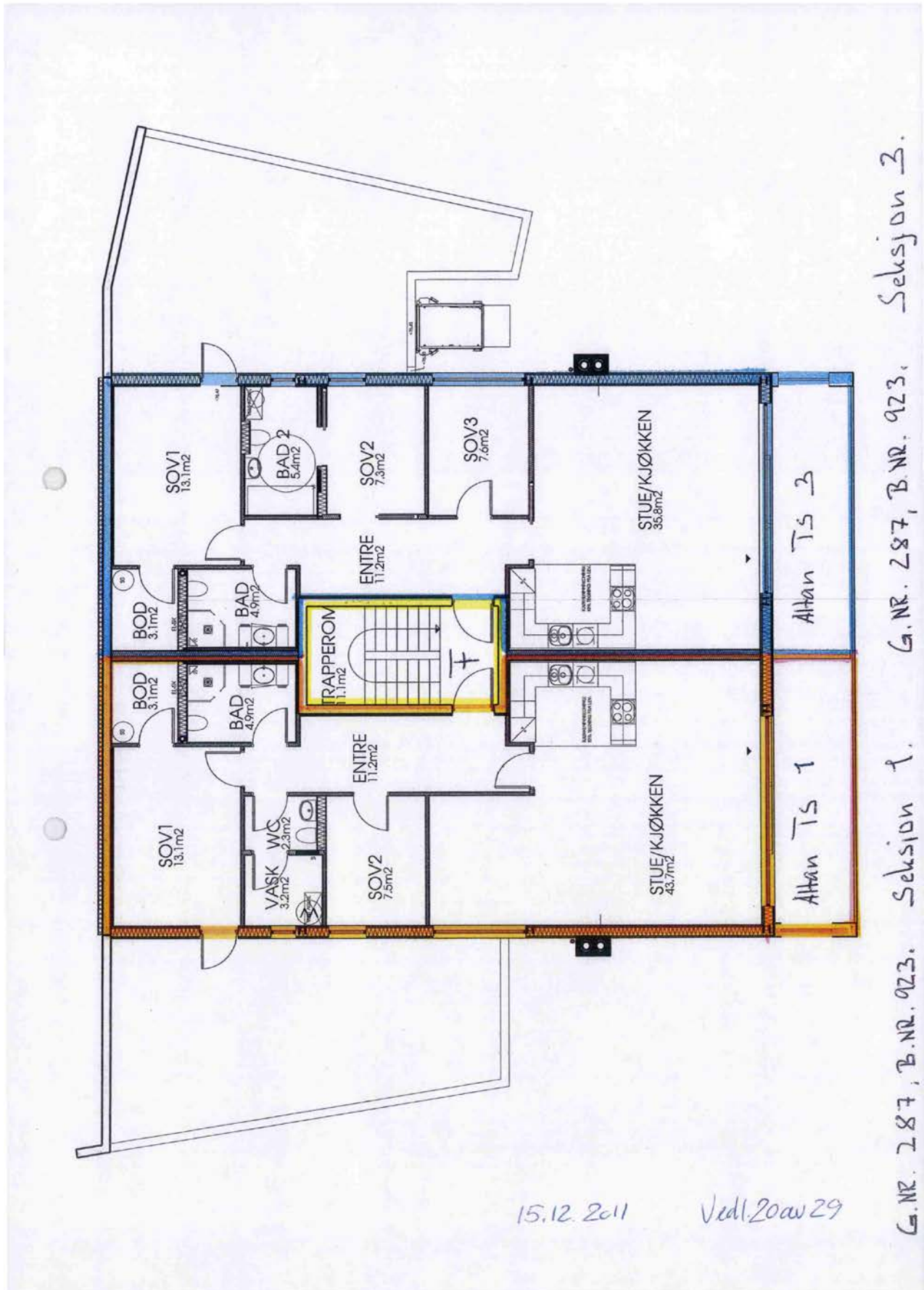




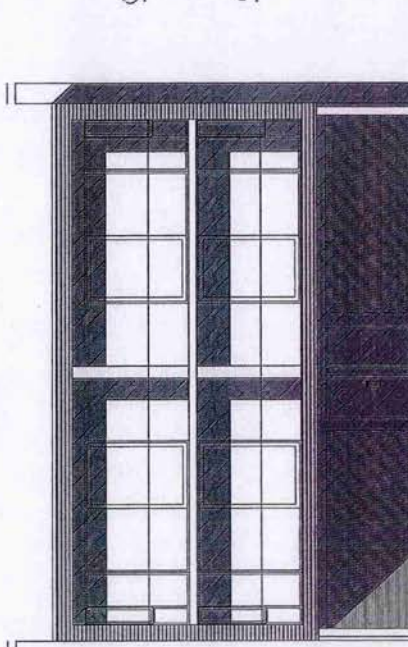












FASADE MOT VEST (NORD/VEST)

TEIGANE PUNKTHUSE HUS 2

| BANE         |         | FASADER MOT VEST |            | TEGN. NR.                                                                                                |            |
|--------------|---------|------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| TEGNINGSBILD | KC / KC | MÅLSTOKK-MÅL     | 1:100 / A3 | DATUM                                                                                                    | 20.01.2011 |
|              |         |                  |            | REVISJONER                                                                                               | 0702401    |
|              |         |                  |            | FASADENUTEN 1A 18.03.2011 (ARBEID) 18.03.2011<br>111-427 55 277565 FAX 47 55 277191<br>WWW.BOKAVERKET.NO |            |

● BO ARKITEKTER AS  
ARKITEKTUR, DESIGN OG PLAN

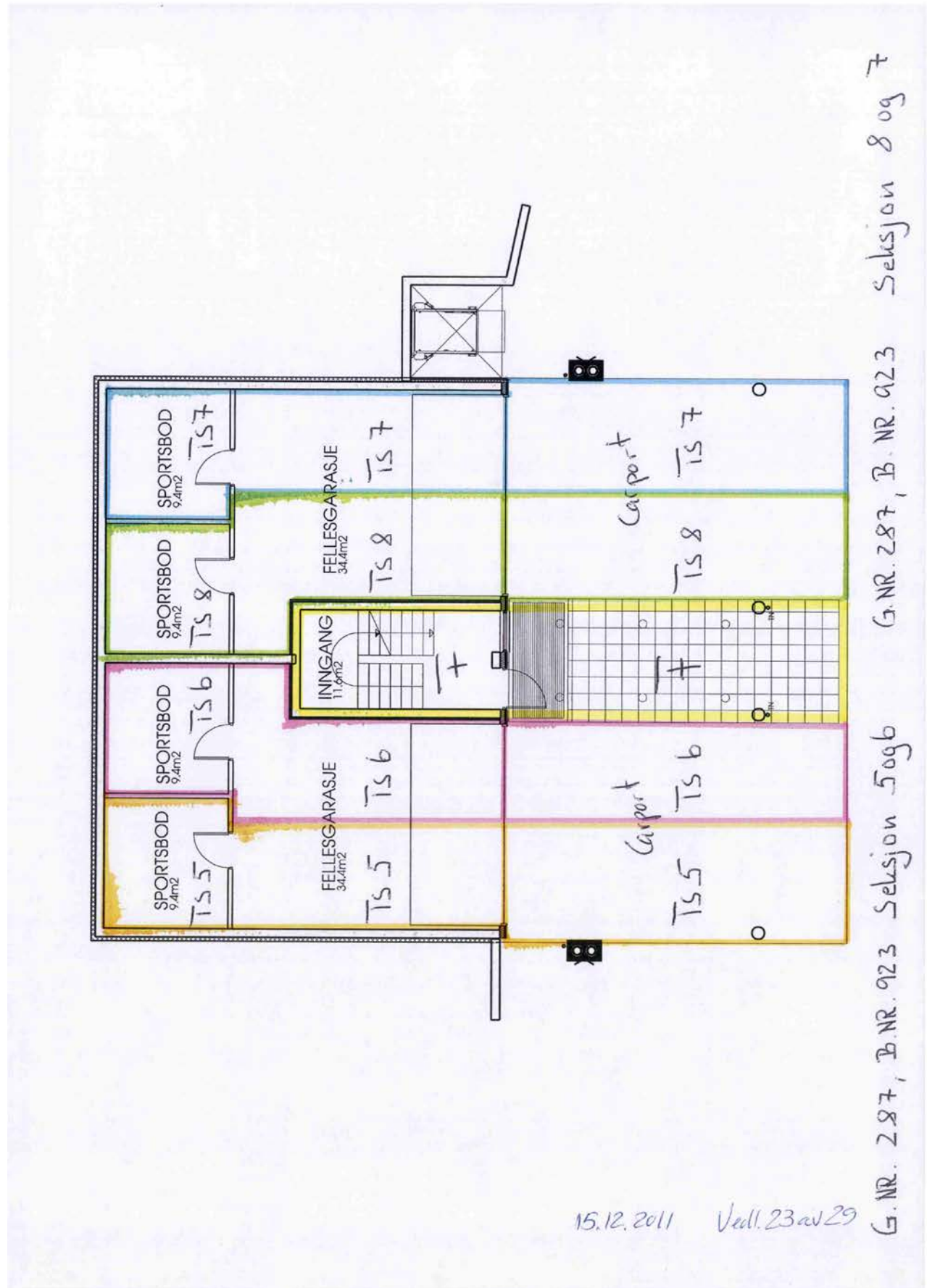
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

287/623

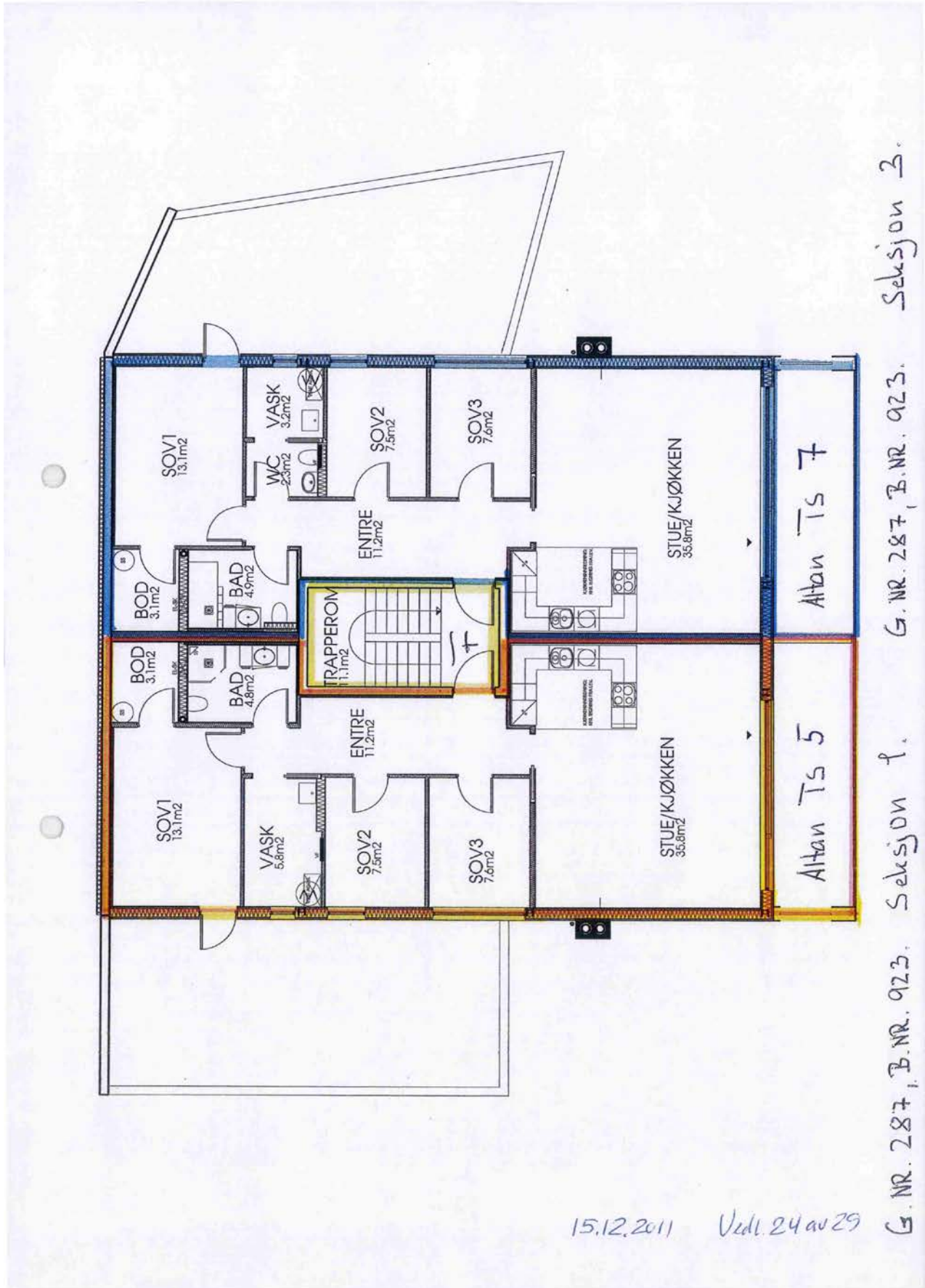
15.12.2011

Vedt. 22.01.2011

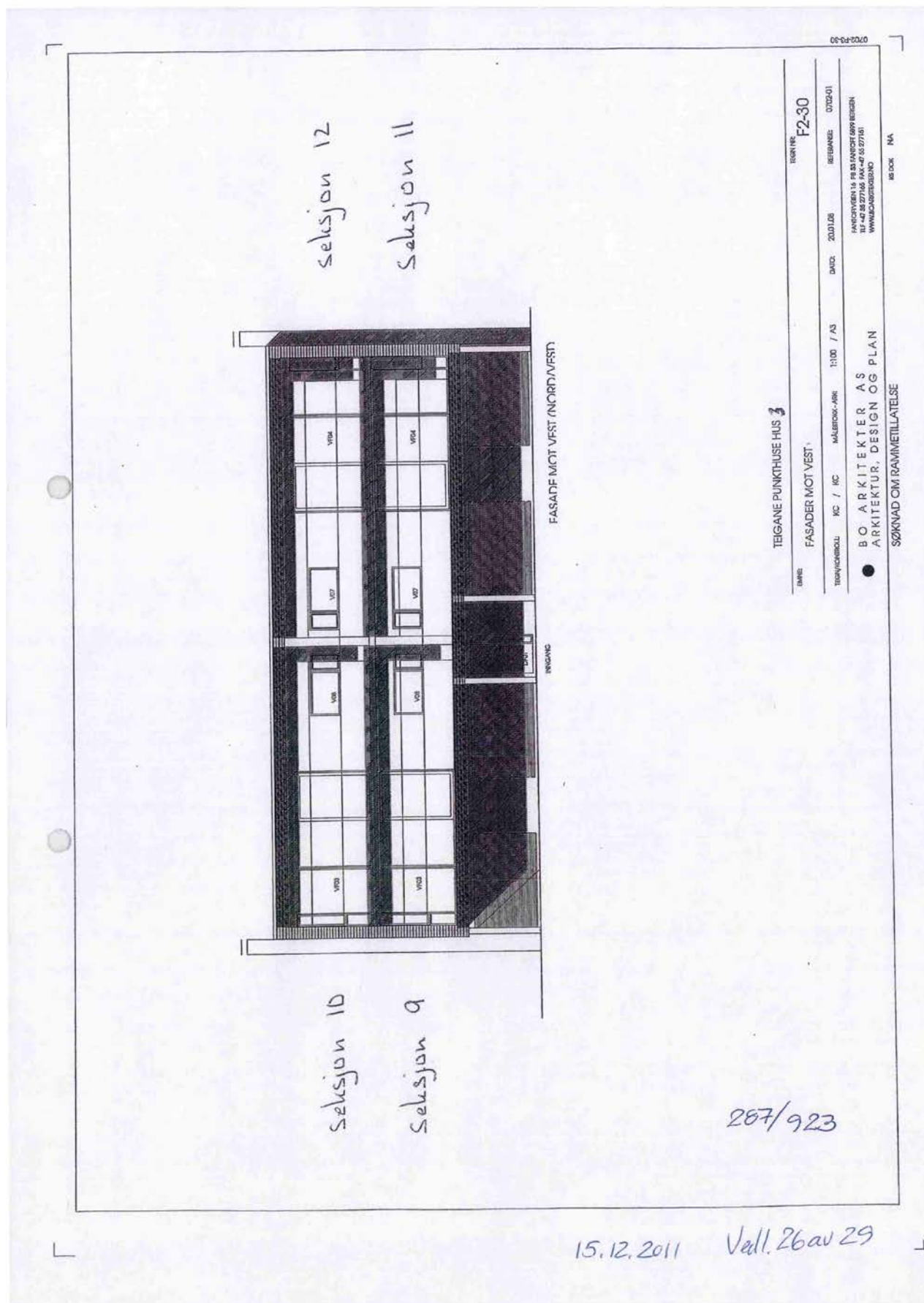




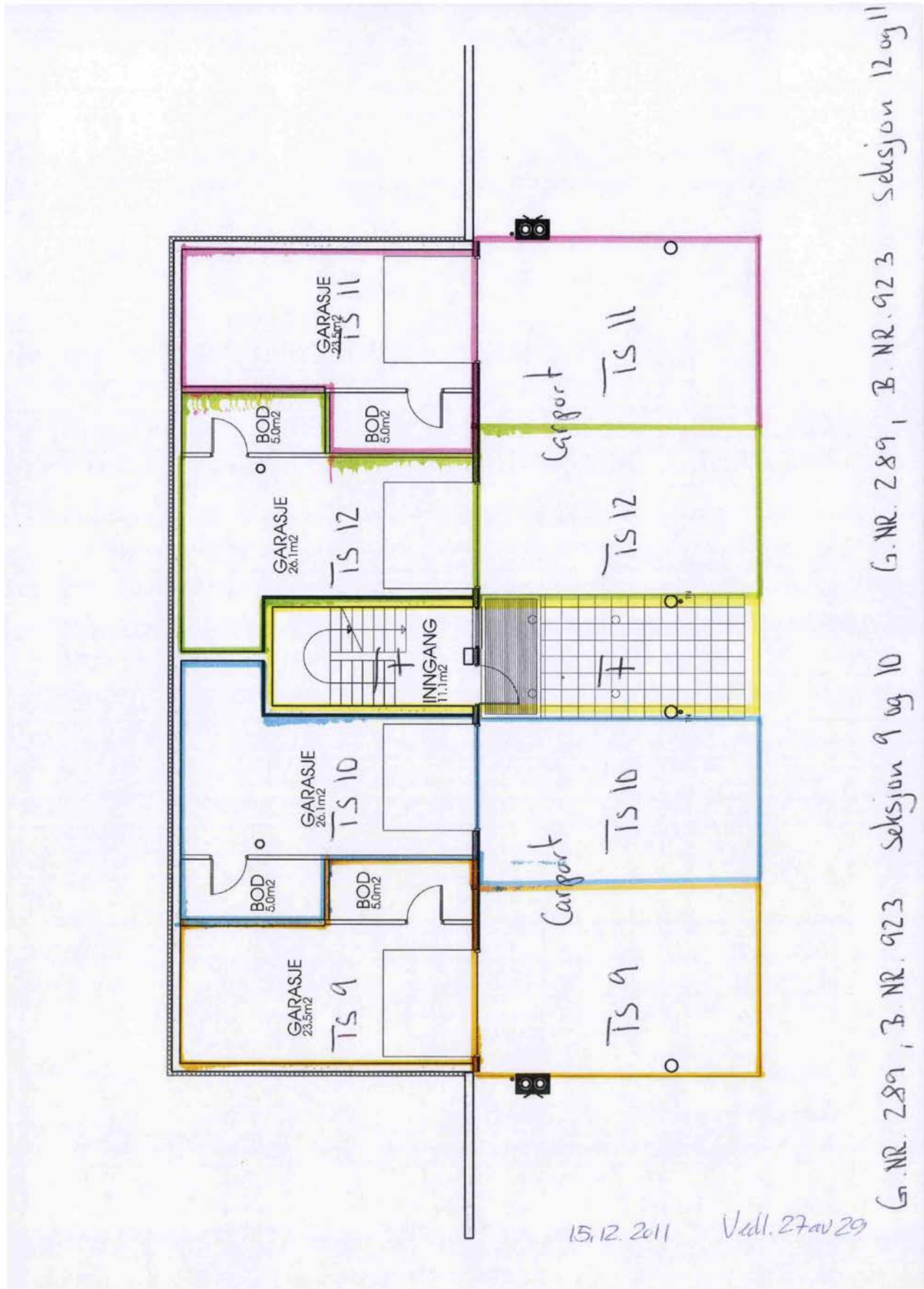




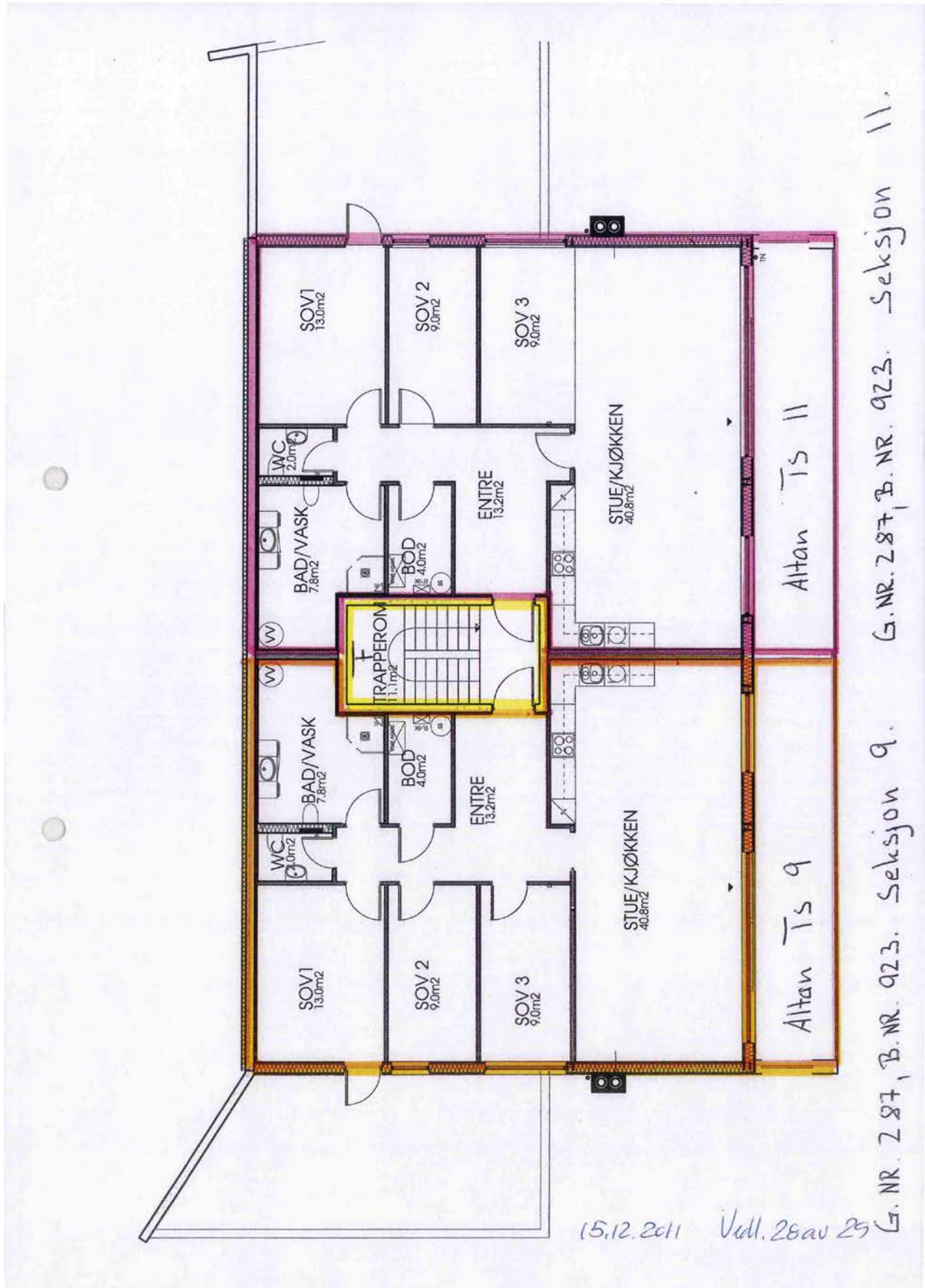


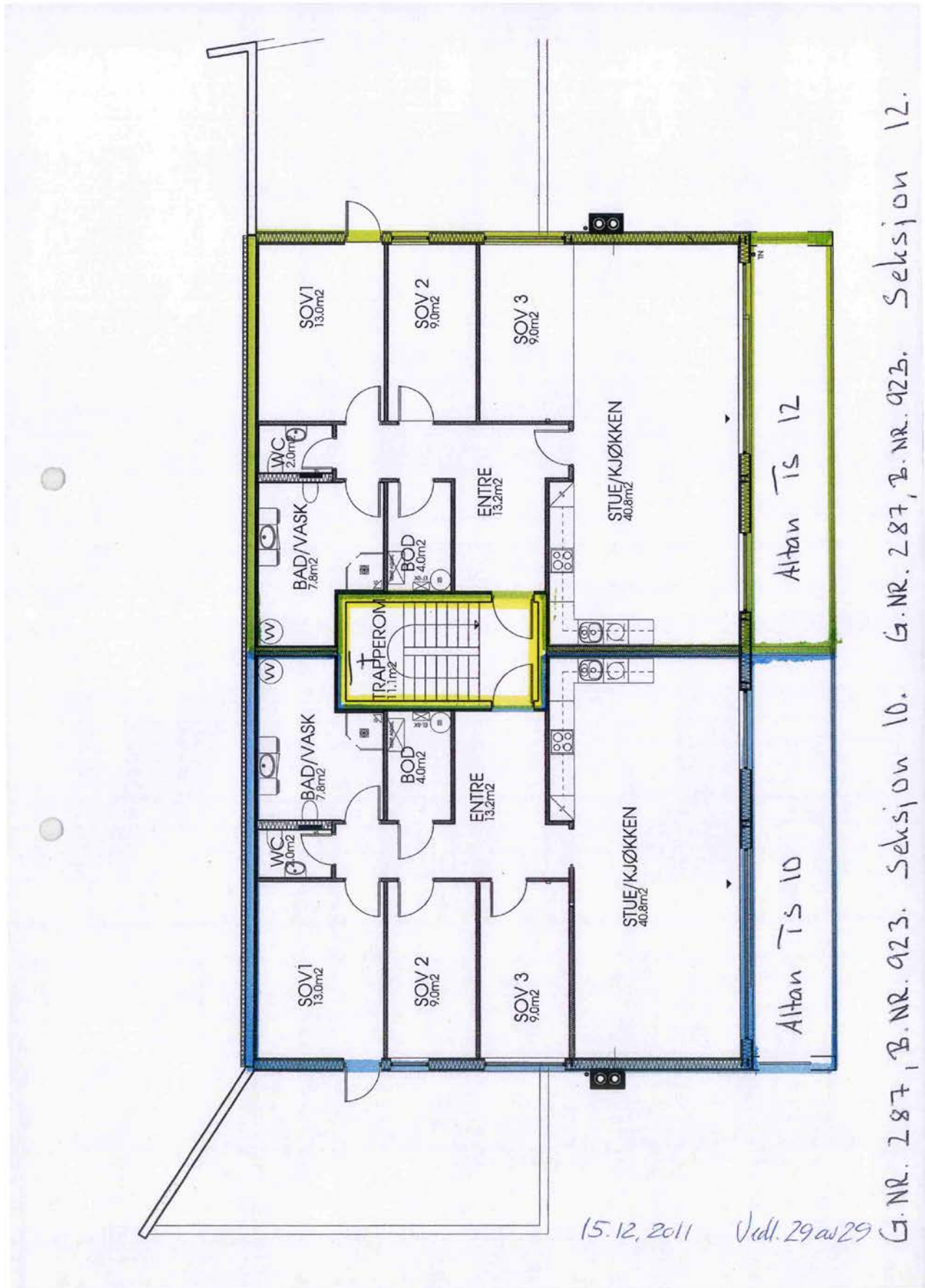












# Nabolagsprofil

Teigane 80 - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 108 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Indre Arna skule<br>Linje 29                    | 8 min<br>0.7 km   |
| Arna stasjon<br>Linje F4, L4, R40               | 14 min<br>1.2 km  |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 28 min<br>26.3 km |
| Bergen Flesland                                 | 33 min            |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Ådnemarka skule (1-7 kl.)<br>324 elever, 22 klasser      | 20 min<br>1.7 km  |
| Garnes skule (1-7 kl.)<br>308 elever, 24 klasser         | 5 min<br>2.8 km   |
| Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)<br>438 elever, 34 klasser | 6 min<br>3.5 km   |
| Arna videregående skole<br>200 elever                    | 5 min<br>2.9 km   |
| Åsane videregående skole<br>1100 elever                  | 19 min<br>14.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Arna, Norway               | 13 min |
| Recharge Uno-X Øyrane Torg | 15 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

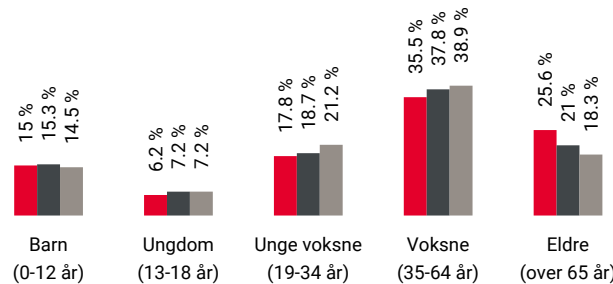
Bra 73/100



## 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)<br>69 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Øyrane barnehage (0-5 år)<br>114 barn    | 11 min<br>1 km   |
| Ådnanipa barnehage (1-5 år)<br>32 barn   | 13 min<br>1 km   |

## Dagligvare

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Kiwi Indre Arna                   | 8 min          |
| Rema 1000 Garnesveien<br>PostNord | 12 min<br>1 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 2026



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



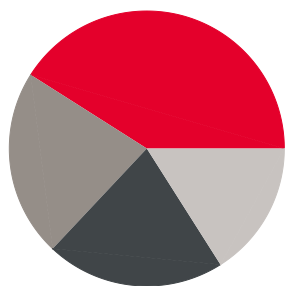
### Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

|  |                                                 |        |        |
|--|-------------------------------------------------|--------|--------|
|  | Sentralidrettsanlegg Arna<br>Fotball, friidrett | 8 min  | 0.7 km |
|  | Indre arna skole<br>Aktivitetshall, ballspill   | 10 min | 0.9 km |
|  | Aktiv365 Arna                                   | 20 min |        |
|  | Arna Treningssenter                             | 5 min  |        |

## Boligmasse



41% enebolig  
21% rekkehus  
22% blokk  
16% annet

«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

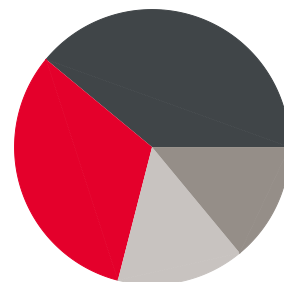
14 min



Apotek 1 Arna

7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder  
39% 6-12 år  
14% 13-15 år  
15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



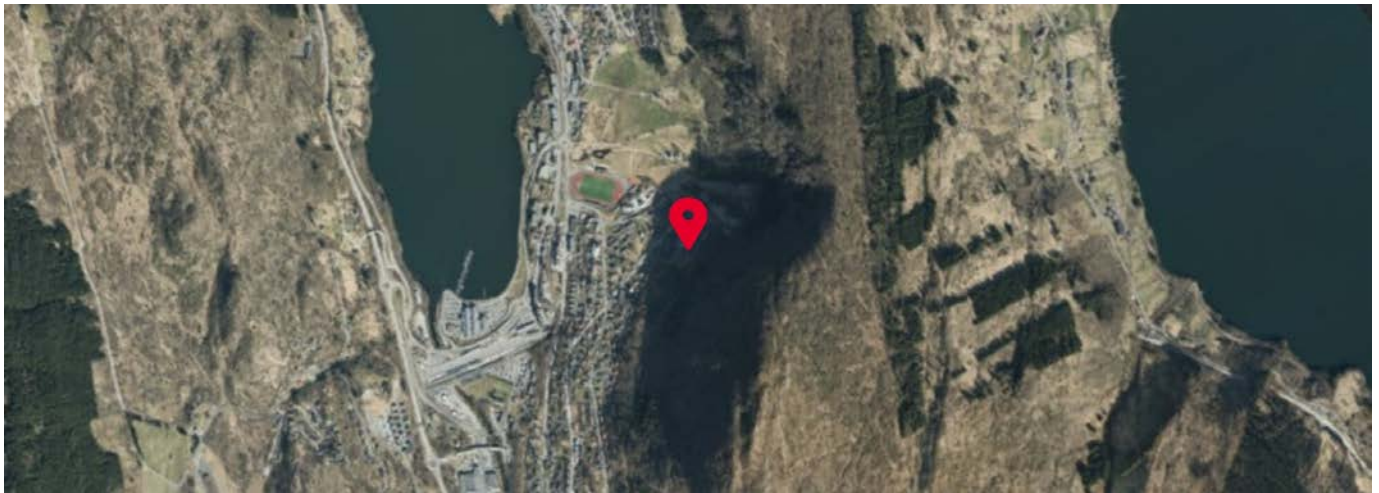
0%

45%

Indre Arna  
Indre Arna  
Norge

## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Teigane 80  
5260 INDRE ARNA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kim Stavang Olsen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre