

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 225 112,-
Omkostn.: Kr 103 890,-
Total ink omk.: Kr 4 429 002,-
Felleskostn.: Kr 4 629,-
Selger: Come Jacques Cyprien
Denechaud

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 110/115 kvm
Tomtstr.: 119.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 301, bnr. 16
Snr. 44
Oppdragsnr.: 1501260016

REVAHJELLANE 125 - Ditt neste hjem?

Velkommen til Revahjellane 125. Dette er et moderne rekkehus med en attraktiv og sentral beliggenhet i Arna. Boligen ligger i et nyere og barnevennlig nabolag i Revahjellane. Feltet er plassert i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og rolige omgivelser. Fra boligen er det kort gangavstand til Øyrane Torg og togstasjonen hvor toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 8 min.

Boligen inneholder 3 soverom, stor åpen stue/ kjøkken løsning og fine uteplasser både på forsiden og baksiden av boligen. Av andre kvaliteter er det verdt å nevne fast garasje plass med elbil lader, parkering i front av boligen og utebod med god plass til oppbevaring.

Kort fortalt:

- Kort vei til Arna terminal og tog.
- 8 min til Bergen sentrum.
- Fine turstier.
- Kort vei til Øyrane Torg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Energiattest	75
Nabolagsprofil	80
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 115 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Trapperom, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

2. etasje

48 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

119.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Felles tomteareal for sameiet er iht. matrikkelrapport på 19 128,4 kvm. Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere og barnevennlig nabolag i Revahjellane. Feltet ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Her finner man lekeplass og skog/fjell like ved. Rolige omgivelser som er svært barnevennlige. Fra boligen er det kort gangavstand til Øyrane Torg med et godt servicetilbud. Her finner du flere motebutkker, spisested, apotek, vinmonopol m.m. Ved Øyrane Torg er togstasjonen hvor toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter og Arna terminal med et godt busstilbud. Flott turterreng i umiddelbar nærhet fra eiendommen. Kort kjøreavstand til barne- og ungdomsskole, samt gymnas.

Fra eiendommen er det ca. 10-15 minutters kjøretid til Åsane og ca. 25 minutter til Bergen sentrum.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Indre Arna barnehage
- Ådnanipa barnehage
- Kidsa Øyrane
- Ådnamarka skule
- Garnes skule
- Garnes ungdomsskule
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med pappfolie og har tilstrekkelig helning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Nedløp og beslag: Renner og nedløpsrør er delvis innbygget.

Synlig nedløp og beslag på parapet er av god kvalitet.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Veggkonstruksjon: Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med stående trekledning som er utlektet og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Takkonstruksjon/Loft: Det er pulttak i trekonstruksjon med prefabrikerte sperrer.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og gjennomføringer for avvik.

Vinduer: Vinduer med dobbel isolerglass fra 2013.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted: Isolert stålpipes montert gjennom tak.
Peisovn i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Rom Under Terreng: Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder hall med trapp i underetasje.
Hulltaking er foretatt med godt resultat.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering: Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

Terrengforhold: Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

TG2

Veggkonstruksjon:

Noe lokal slitasje, spesielt i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Dører:

Noe slitasje i treverk og pakninger i nedre deler registrert.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Noe slitasje i dekke registrert.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

1 etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Noe slitasje i fuger og overganger.

Spor etter tidligere innfesting i fliser registrert.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

1 etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

1 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig rengjøring anbefales.

1 etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Avvik på lukke spjeld på systerne som medfører konstant tilførsel i toalett.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1 etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling:

Noe lokal slitasje og utett rør gjennomføring.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak må påregnes.

1 etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

1 etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig rengjøring anbefales.

2 etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

2 etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Vannledninger:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert.

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

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

Takkonstruksjon/Loft:

Det er pulttak i trekonstruksjon med prefabrikerte sperrer.

Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og gjennomføringer for avvik. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er foretatt kontroll i tidligere hulltaking uten at denne gir tilstrekkelig resultat grunnet konstruksjon.

Helse, miljø og sikkerhet:

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Aasheim Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av trykkbeholder på varmtvannstank/membrantank og oppgradering av takdusj /blande batteri på bad (år er usikker).

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Beskrivelse: Utetthet mellom dørblad og dørkarm på døren mellom stue og balkong.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Wikholm

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle uteområder rundt de tre garasjene for å løse overvannsproblematikk, gjort i regi av sameiet. Omfattende jobb med skifting av all steinplater og lekter; kontroll / skifting av eksisterende isolasjon og membran; ombygging av nedløp og betongmurer;

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja.

Beskrivelse: Dreneringsproblemer og råteskader på tak og balkonger på bygningsmasse B6 (bolige 49-85). Gjelder ikke boligen eller andre rekkehus i rekken som ble bygget et par år seinere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Østensen

Beskrivelse av arbeidet: Diverse utbedringer på taktekkingen: utbedre tak over balkong og nedsenket tak over altan, installere ny fallisolasjon og tekking, ny tekking rundt soillør, utbedre gulv i nedsenkete tak. Det ble i tillegg utført måking av snø fra takene for å unngå videre skader; høytrykk-spylt og fjernet mose; og avtalt tak service avtale.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja.

Beskrivelse: Observert skjeggkre rundt bad og vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja.

Beskrivelse: Hyling og piping ved bruk av vannkraner.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Aasheim Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3/4» trykkreduksjonsventil på grunn av hyling/piping ved bruk av vannkraner og stilt inn korrekt vanntrykk (år er usikker).

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Andersen Ventilasjonsrens AS

Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsrens av anlegget på begge etasjene, samt lagerbytte.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.

Beskrivelse: Pga. lekkasje hos en nabo ble det oppdaget at pipeløpet var et par cm for nær konstruksjonen i taket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Alle boliger i rekken ble sjekket, og dette ble utbedret i regi av sameiet (år er usikker).

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja.

Beskrivelse: Styret har jobbet i flere år for å få ferdigattesten, som nå nærmer seg klar. Bergen kommune fikk overført hjemmelen (tinglyst den 27. februar 2025). Den 18. juni 2025 ble det gjennomført oppmålingsforretning på den første delen av Revahjellane fra krysset Mjeldheimskleiva, i nord og frem til nr. 50 i syd. Arealet ble ved utskilling sammenføyet med gnr 301 bnr 267, slik at Bergen kommune nå eier all vegggrunn i Revahjellane. Det vært foretatt en befarings med veietaten i Bergen kommune, hvo flere punkter skal utbedres i Revahjellane før Bergen kommune overtar til offentlig vei. De fleste er relativ små avvik som de to sameiene og eneboliger skal jobbe sammen for å rette ila 2026.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapporten fra 2022 salget, og tidligere fra 2018 salget.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja.

Beskrivelse: I løpet av perioden 2024-2026 ble det utført omfattende arbeid rundt sameiet (tak arbeid, renovasjon av uteområder og isolasjon over garasjene, kontroll og retting av avvik for EL- og ventilasjonsanlegg i fellesområder). Styret tok takk i mange problemer og har generelt forbedret kvaliteten på sameiet. Tak arbeidet ble direkte

betalt med to fakturaer på cirka 18 000kr totalt. Arbeidet rundt de tre garasjene krevet et lån hos OBOS som skal nedbetales over de neste 8-10 år, og er årsaken bak økningen av fellesutgifter fra ~2300kr til ~4600kr fra 01.jan 2026.

Det er ikke planlagt slike prosjekter fremover, utenfor retting av avvik på veien slik at Bergen kommunen kan overta den og sende ferdigattest. Disse antas som relativ små, og blir kompensert av feks tapp av brøyting utgifter osv. Fasadene bør males i løpet av de neste 3 årene men kan avvente lenger da deler av sameiet er i veldig god tilstand, og andre utgifter ble prioritert.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Velkommen til Revahjellane 125. Dette er et moderne rekkehus med attraktiv og sentral beliggenhet i Arna. Boligen er perfekt for nyetablerende og barnefamilien med sine 3 soverom. Det er ingen tvil om at barnefamilien kan tives i et område med mye barn og unge, og lek i gatene. Nabolaget er trygt med lite gjennomgangstrafikk.

Stue/ Kjøkken:

Stue- og kjøkkenområdet er åpent og sosialt. Denne delen av boligen måler hele 40,5 kvm og har rikelig med plass til å innrede i soner til spisegruppe og sofagruppe. Stuen er lun og fin med flotte farger. Fra stue har man en utgang til balkong på forsiden, og fra kjøkken utgang til terrasse på baksiden av boligen. Dette gjør også at man får godt med lysinnslipp gjennom store vinduer. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte skap og har rikelig med oppbeveringsmuligheter av diverse kjøkkenutstyr.

Soverom:

Boligen har 3 soverom. 2 av disse er i boligens første etasje. Disse måler 7,4 kvm og 8,1 kvm og er av god størrelse for både barn og unge. I boligens andre etasje har man det 3 soverommet. Dette måler 10,3 kvm og er et naturlig hovedsoverom. Her er det god plass til soveromsmøbelement og garerobeskap.

Bad/ vaskerom:

Bad og vaskerom finner man i boligens 1. etasje. Badet måler 6,9 kvm og er romslig. Badet er helfliset og utstyrt med varmekabler i gulv, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vaskerom er praktisk med varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

I 1. etasje er det et stort rom i hallen på 22,2 kvm som kan brukes som en stue nr 2 hvor barn og unge kan få se på det de selv ønsker på tv.

Utvendig:

Boligen har utvendig bod på 4,6 kvm og har riklig med oppbevaringsmuligheter. Ved entre har man også en terrasse hvor man kan sitte og nyte en kopp kaffe. Tilknyttet boligen er det også en garasjeplass. Her er det allerede elbil lader for dem som trenger det. Ellers er det også mulig å parkere utenfor boligen med 1 bil.

Standard

1 etasje:

Vindfang: 2,8 kvm

Hall m/trapp: 22,2 kvm

Bad: 6,9 kvm

Vaskerom: 4,1 kvm

Soverom 1: 7,4 kvm

Soverom 2: 8,1 kvm

Utebod: 4,6 kvm

Terrasse: 15 kvm

2 etasje:

Trapperom: 3,3 kvm

Stue/kjøkken: 40,5 kvm

Soverom: 10,3 kvm

Terrasse og balkong til sammen: 48 kvm.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast plass i felles garasjeanlegg. Plassen er ca 2,5 meter bred.

El-bil lader til garasjeplassen.

Det er også parkering foran seksjonen. Her er det mulig å få plass til to biler dersom de står delvis på sti opp til boligen.

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Sameiere som ønsker å lade bil og som kun disponerer parkeringsplass i garasje, plikter å kjøpe seg ladepunkt knyttet til felles ladeinfrastruktur. Lading fra felles uttak i garasjen eller fra uttak i egen bolig er ikke tillatt.

Sameiere som har parkeringsplass utenfor egen bolig (rekkehusene), plikter å legge om til uttak som er godkjent for lading av el bil, dersom de skal lade utenfor egen bolig på fast basis

Sameiet har 11 gjesteparkeringsplasser i garasjene, disse brukes ofte av beboere og mindre av gjester. Det er bedre å leie disse plassene ut, slik at Sameiet kan få inntekter på dem. Gjesteparkeringsplassene leies ut til beboere til kr 500,- i måneden.

Diverse

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

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 strømleverandører)

Rapport mottatt fra BKK:

"Det ble ved kontroll den 18.02.2014 funnet følgende feil/mangler:

Dokumentasjon:

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf.fel § 13

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon(samsvarserklæring, sluttkontroll, risikovurdering, dokumentasjon for skjult varme etc.) for det elektriske anlegget ved tilsyn. Dette er verdipapirer som skal overleveres til eier av anlegget, fra elektroinstallatør.

Dokumentene skal følge installasjonen for ettertiden."

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon:

Viser til kontroll av anlegg Revahjellane 125, utført den 18.02.2014, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Selger opplyser om at det som tidligere var privat vei inn til sameiets eiendom i Revahjellane, er nå i en overgangsfase hvor Bergen Kommune er i gang med å overta.

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via:

- Peis.
- Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (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))

103 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 215 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 218 590 (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 18 928 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. 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 910 536 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 642 144 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

109/4560

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer bredbånd (grunnpakke), forretningsførsel, felles forsikring, drift og vedlikehold. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet/borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 629

Andel Fellesgjeld

Kr 225 112

Andel fellesgjeld år

2026

Andel fellesformue

Kr 6 505

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Mjeldheim

Organisasjonsnummer

913027914

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Mjeldheim.

Informasjon fra årsmøte i 2025:

Spesifikt arbeid gjennomført i perioden januar-april 2025

- Fiks av CloudCharge / Stripe problemer for elbil lading
- Brannetting av rør i garasjene
- Skift og rens av ventilasjonsanlegg i fellesgarasjer
- Tak arbeid gjort ferdig; rengjøring av takene på B7 og B9 (her var det mye mose)
- Ny billigere avtale for TV & Internett (effektiv juni 2025)

- Vei overtakelsen av kommunen gjort offisielt

1. Tak arbeid

Etter flere befaringer på feil monterte tak og relaterte problemer knyttet til takebe, takket styret ja til et tilbud fra Østensen. Arbeidet ble gjennomført fra sommeren og ut høsten/vinteren 2024, med fokus på feil monterte tak på B6. Arbeidet var fokusert på remontering av parapetbeslag, nedlegging av ny fallisolasjon, ny tekking i takbassengene. En kollapset balkong ble også reparert. På B8 ble det tekking på nytt rundt eksisterende soilrør. Tak arbeidet ble delvis betalt av midler på Sameiets sparekonto, og delvis betalt av beboerne gjennom ekstra innbetalinger til Sameiet

2. Drenering og isolering av garasjetak

Det har over lenger tid vært problemer med drenering av vann i sameiet, spesielt langs fjellet ved B6. Alle garasjer opplever varierende grad av lekkasje som fører til samling av vann i garasjene og fukt/vann skader på enkelte biler og boder. Vi hadde flere befaringsrunder med ulike fagfolk for å finne helhetlige løsninger på utfordringene og kunne gjøre gode prioriteringer. På befaringene ble det funnet problemer med eksisterende dreneringsløsninger, samt mulige slitasjeskader på membran og belegg over garasjetak og langs bygningene.

Det er nå kartlagt nødvendig arbeid på hvert bygg (B10, B8, B6) og vi har fått et tilbud fra Wikholm på dette arbeidet.

Fremtidige planer

I 2025 blir hovedprosjektet å komme i gang med renovering av garasjetak, og vi begynner med B6. Garasjetaket tekkes på nytt og betonghellene skal skiftes ut slik at sameiet unngår videre

vannskader i garasjen og boder. Styret ønsker også å opprette nye service avtaler for blant annet elektriske anlegg i felles områder og årlig rengjøring av takene.

Informasjon fra årsmøter i 2024:

- Sameiet har en del større vedlikeholdsarbeid som må utføres. For å kunne dekke disse kostnadene må det tas opp mer lån. Styret foreslår å øke fellesutgiftene med 15 %. Dette vil kunne dekke kostnadene på et lån til 3 millioner etter dagens rentesats.

- Gjesteparkeringsplass som ligger til venstre nærmest inngangen til garasjen i B10 benyttes til å sette opp en lagerbod.

- I henhold til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Arna Mjeldheim, gnr 301, bnr 13,16, m.fl. med plannummer 1656.00.00, er det satt vilkår om at veien Revahjellane skal opparbeides som offentlig adkomstvei, og overføres til Bergen kommune.

Gnr 301 bnr 267 er utskilt fra gnr 301 bnr 16, den 26. juni 2013. Eiendommen gnr 301 bnr 16 har vært ivaretatt av styret i Sameiet Mjeldheim, som en del av sameiets eiendom.

Således er det styret i Sameiet Mjeldheim som har behandlet alle forhold omkring gnr 301 bnr 267. Det være ferdigstillelse med asfaltering, belysning, skilting, etc. Videre har Sameiet Mjeldheim stått for alle løpende kostnader på denne veien, så som brøyting og vedlikehold.

Styret fremlegger forslag om at veien – gnr 301 bnr 267 overføres vederlagsfritt til Bergen kommune. Forslaget bel vedtatt på ekstraordniær generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208056522

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 1 940 779,00

Innfrielsesdato: 30.06.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Større vedlikeholdsprosjekt er ikke inkludert i budsjettet og vil kreve ekstra innbetalinger fra sameierne.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det er forventet at dyreeier forholder seg til følgende:

- Ved anskaffelse av hund og/eller katt skal styret varsles skriftlig.
- Hunder skal alltid være i bånd på sameiets område.
- Vis hensyn til dine og våre naboer; hundeskitt skal plukkes opp og kastes i bosset umiddelbart, også når du ferdes utenfor sameiets område.
- Katter skal være ID-merket
- Hannkatter skal være kasterte når de har blitt kjønnsmodne.

- Katteiere må sørge for at utekatter gjør fra seg i egen do utenfor egen bolig, eventuelt i skogen – og ikke utenfor naboens dør eller på lekeplassen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 301, bruksnummer 16, seksjonsnummer 44 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:

4601/301/16/45:

18.10.1915 - Dokumentnr: 903804 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gjerdeplikt.

06.05.1918 - Dokumentnr: 900895 - Utskifting

Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

- Utskiftningsforretning.

02.11.1921 - Dokumentnr: 911706 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST ANG. GRENSER

Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

- Overenskomst mellom eiere av damsgård og Rødland iht. utskiftningsforretning tingl

10.10.1835.

11.04.1932 - Dokumentnr: 911569 - Utskifting

Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

- Utskiftningsforretning.

17.09.1979 - Dokumentnr: 20884 - Bestemmelse om vannledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra vannverket

Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiere av felles vannledning frem til bnr 16 og bnr 90 er solidarisk ansvarlig for bruksrett og vedlikehold av felles vannledning.

15.06.2012 - Dokumentnr: 476340 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Rett til bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:301 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

- Avtale om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg.

29.08.2012 - Dokumentnr: 701728 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 109/4560

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus datert 11.11.2013.

Bygningsmyndighetene har satt frist for ferdigstilling 13.12.13. Denne er altså utgått. I følge sameiet/styret er arbeider med overnevnte nå er helt i slutfasen.

Vi har mottatt tegninger fra kommunen, det foreligger noe avvik fra disse da leiligheten ble tegnet opp i prosjekteringsfasen.

Andre dokumenter mottatt fra Bergen kommune:

- Tegning reguleringsplan datert 28.01.2008.

- Tegninger snitt datert 23.09.2010.

- Tegninger datert 15.10.2010.

- Avslag om søknad om ferdigattest datert 25.02.2015.

Utbygger Walde bolig gikk konkurs før ferdigstilling av boligene. Således ble det aldri requirert ferdigattest. Sameiet ved styret og advokat har pågående arbeider med å få ferdigattest for alle byggene på plass. Sameiet ved styret arbeider med overnevnte og opplyser at de nå er helt i slutfasen.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Iht. matrikkelrapport ble det utstedt igangsettingstillatelse i slutten av 2012 og midlertidig brukstillatelse i 2013. Dette er lagt til grunn for oppgitt byggeår.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 16560000

Plannavn: ARNA. GNR 301 BNR 16, MJELDHEIM

Ikrafttrådt: 28.01.2008

Saksnr: 200102148

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Dekningsgrad 100 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid:71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer

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

Planid: 61200000

Plannavn: Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst. 3 Saksnr: 202220555

- Kommunedelplanen skal avklare trasé for ny hovedveg E16/E39 med tilhørende anlegg for Arnaområdet og strekningen Vågsbotn - Klauvaneset i Bergen kommune.

- Den vedtatte delen av S1a i Arna gjelder sør for Y koordinat 67040000 og muliggjør en framtidig løsning og trase for Ringveg øst som samsvarer med prinsippet for framtidig nytt hovedvegkryss i Arna. Dette delvis sikret gjennom vedtatt reguleringsplan for Fellesprosjektet Arna-Stanghelle (01.04.2022). Vedtaket omfatter deler av nytt kryss i Arnadalen ved ASKO. I Indre Arna er det i planen dessuten to kryss for lokaltrafikken. Disse er utformet med ramper langs hovedvegen, der ett vender sørover i dagsonenen ved Toro-fabrikken, og ett mot nord. Det nordvendte krysset er et tunnelrampekryss under Vårheia, knyttet til den nordre rundkjøringen på dagens E16 i Indre Arna. Merk at den vedtatte delen av S1a ender i fjell, og er dermed ikke aktuell å bygge før det er planlagt, konsekvensutredet, og vedtatt en ny trasé for videreføring mot N1 i Vågsbotn (Birkeland).

Planid: 3050000

Plannavn: ARNA. HOVEDVEGER I INDRE ARNA

- Eldre reguleringsplan for hovedveier i Indre Arna.

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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,- oppgjørshonorar kr 8 500,- og visninger kr 2 000,-, Digital annonsering AKTIV TREFF kr 5 000,-, markedspakke STOR PAKKE kr 24 900,-, søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 700,- og kommunale opplysninger kr 6 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.02.2026













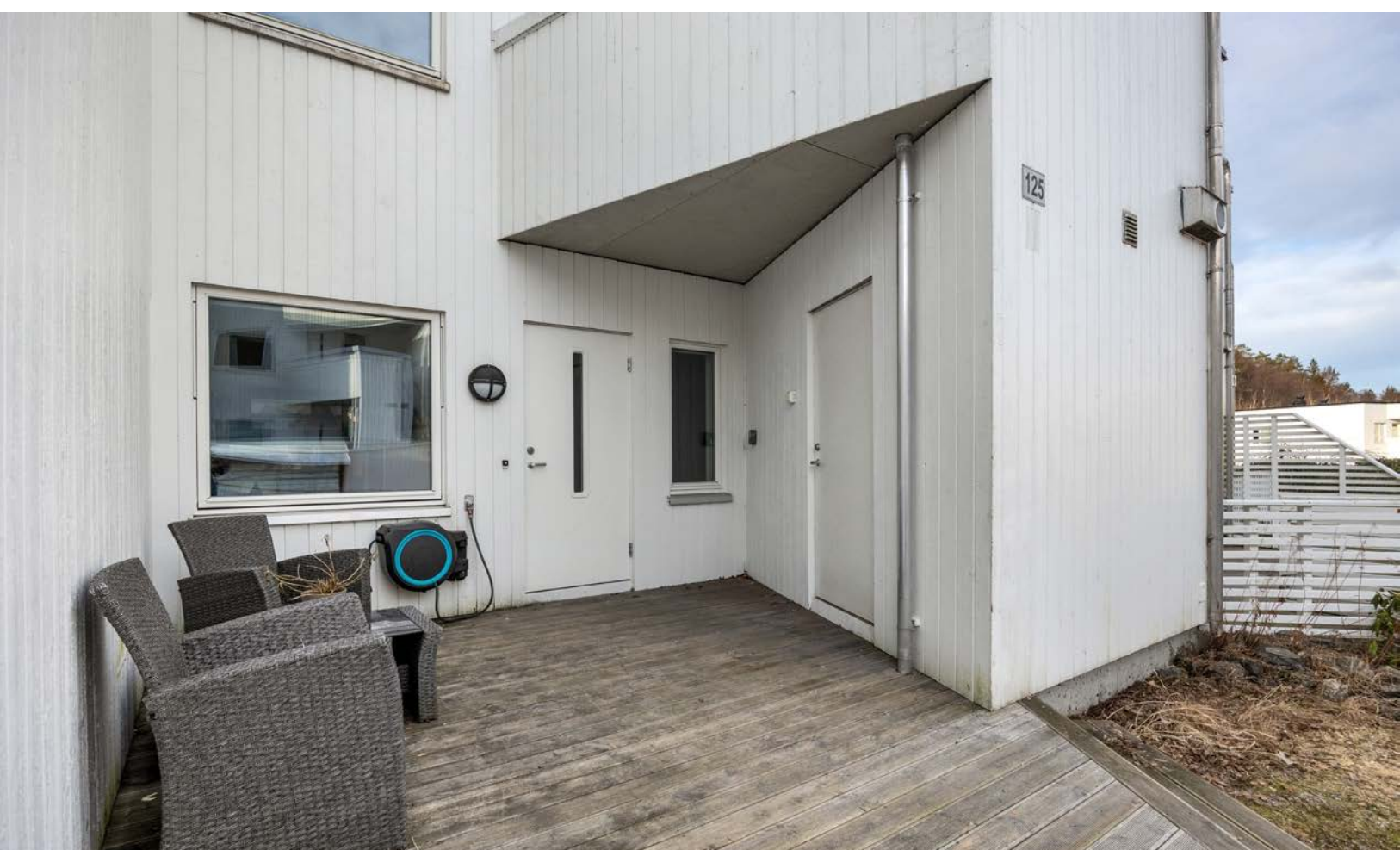




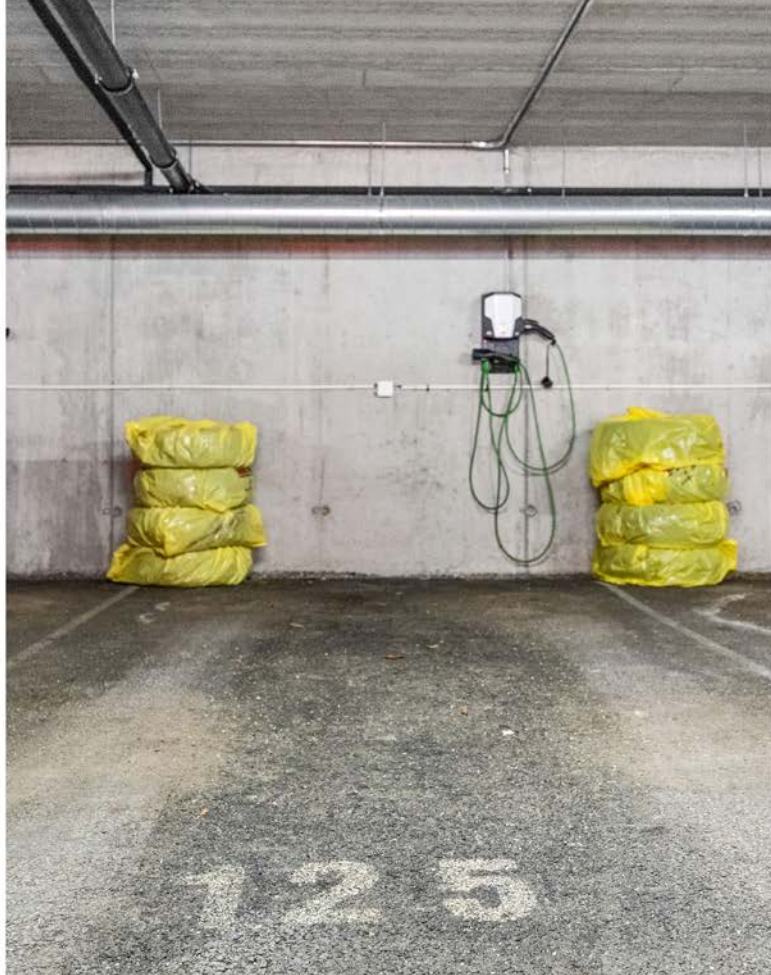


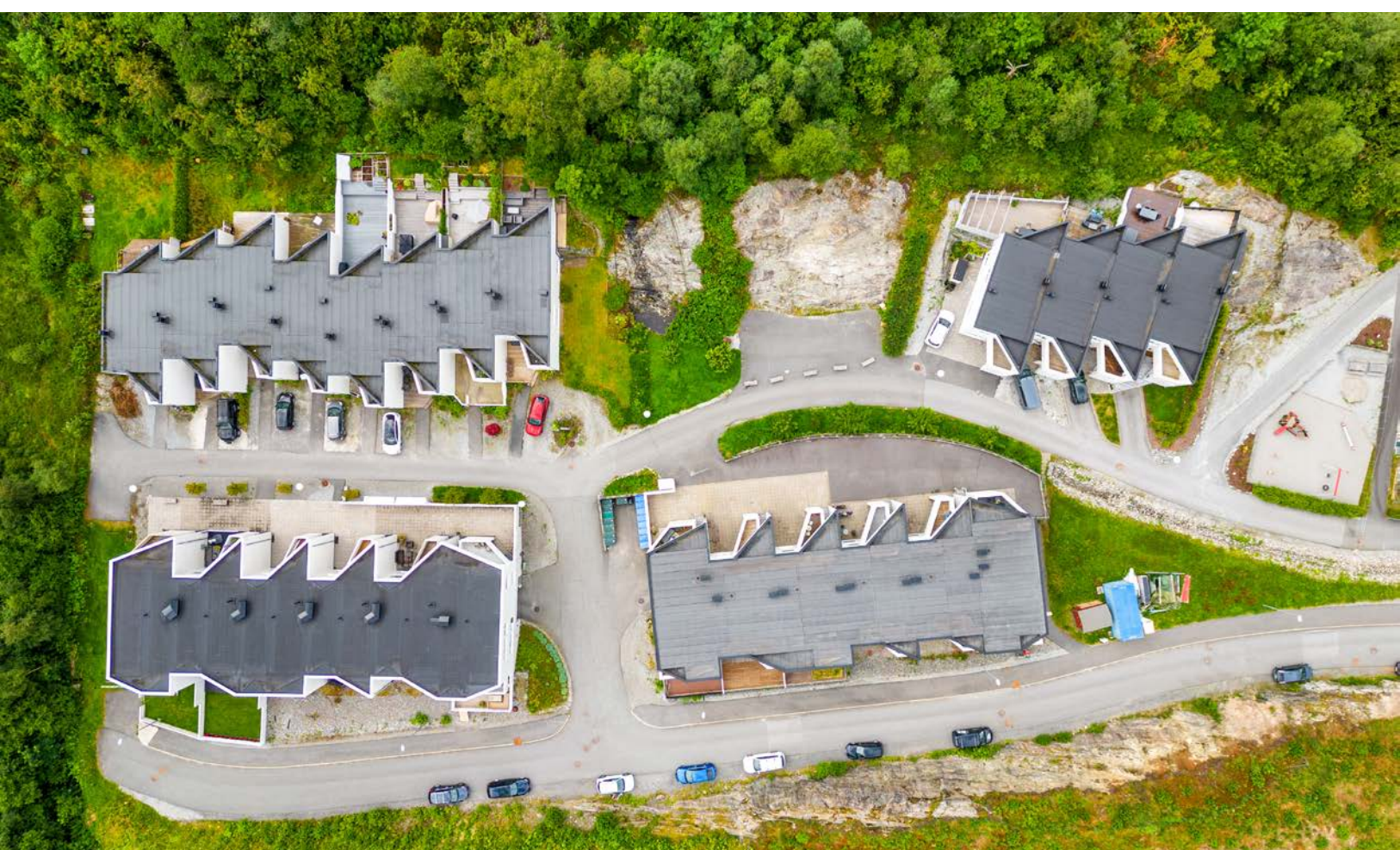


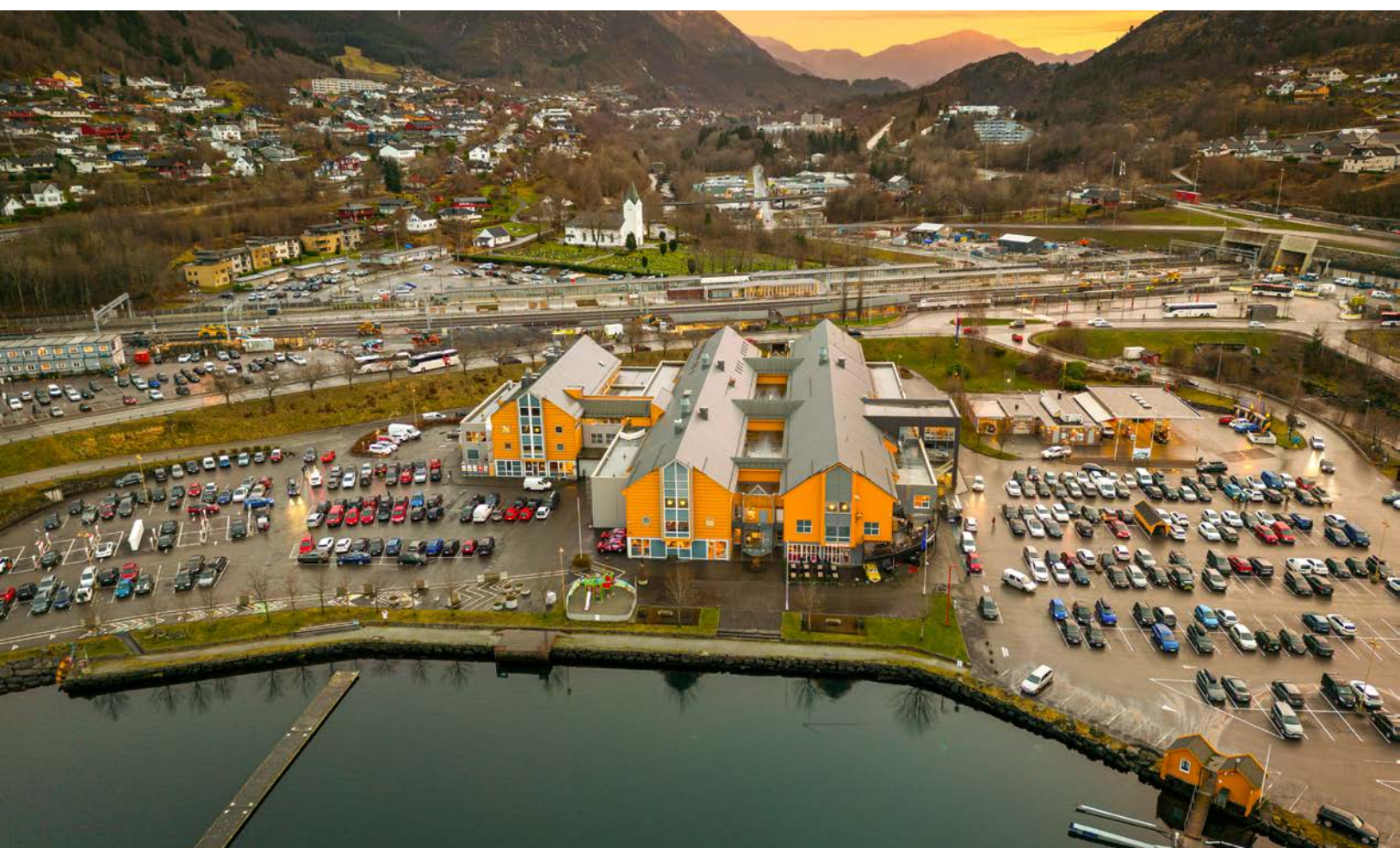
















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Revahjellane 125 , 5261 INDRE ARNA

 BERGEN kommune

 gnr. 301, bnr. 16, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 20489-2317

Referansenummer: VF2213

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

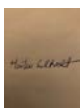



7-Fjellstakst as

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

rekkehus over to plan med stor terrasse, balkong og utebod.
Uteområde er opparbeidet for opphold og tilkomst.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med stående trekledning.
Skrånende yttertakk dekket med papp.

Bygningen er oppført i 2013, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med noe etterslep på vedlikehold, forøvrig i tråd med byggeår.

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde.
Det er dekket med pappfolie og har tilstrekkelig helning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløpsrør er delvis innbygget.
Synlig nedløp og beslag på parapet er av god kvalitet.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med stående trekledning som er utlekket og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er pulttak i trekonstruksjon med prefabrikerte sperrer.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og gjennomføringer for avvik.

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2013.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

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

Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett og fliser 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, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Isolert stålpipeline montert gjennom tak.
Peisovn i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i

konstruksjon.
Gjelder hall med trapp i underetasje.
Hulltaking er foretatt med godt resultat.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredstillende bredde, høyde, håndløper og rekkverk.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med 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, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert.
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsoner

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.
Det er foretatt kontroll i tidligere hulltaking uten at denne gir tilstrekkelig resultat grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom.
Avløpsrør i plast fra byggeår.
Flexit ventilasjonssystem fra byggeår.
200 liter Ozo vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom.
Sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

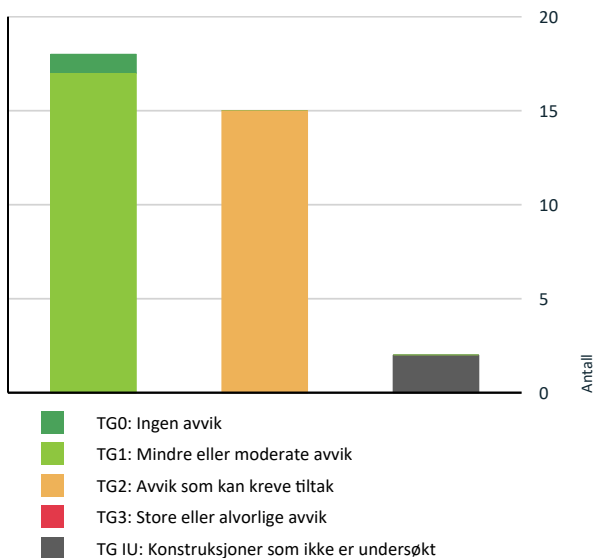
Rekkehus

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel

Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier 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.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

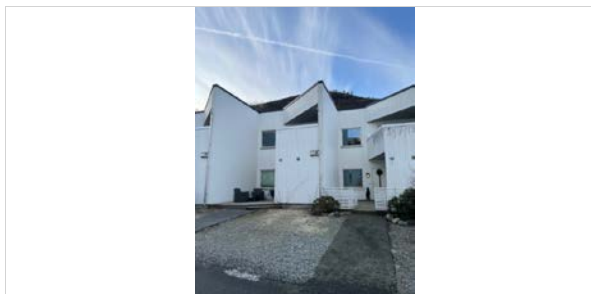


Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Rekkehus fra 2023 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

Vedlikehold
Fremstår med noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Se egenerklæring

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med pappfolie og har tilstrekkelig helning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør er delvis innbygget.
Synlig nedløp og beslag på parapet er av god kvalitet.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.



Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med stående trekledning som er utlektet og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

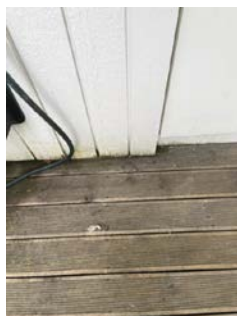
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe lokal slitasje, spesielt i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er pulttak i trekonstruksjon med prefabrikerte sperrer. Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og gjennomføringer for avvik.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG I Vinduer

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2013.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



TG 2 Dører

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

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:

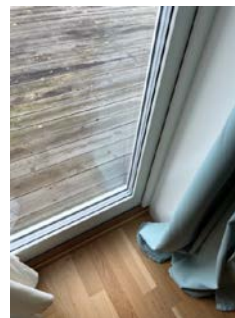
- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk og pakninger i nedre deler registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, lokale tiltak må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i dekke registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med parkett og fliser 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, tilstandsgrad basert på helhet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.



TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipen montert gjennom tak.
Peisovn i stue med tilstrekkelig avstand tilbrennbart.



TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder hall med trapp i underetasje.

Hulltaking er foretatt med godt resultat.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredstillende bredde, høyde, håndløper og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra byggeår.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

1 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.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Noe slitasje i fuger og overganger.

Spor etter tidligere innfesting i fliser registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

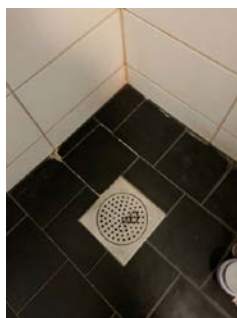
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring anbefales



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik på lukke spjeld på sistene som medfører konstant tilførsel i toalett

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

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



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe lokal slitasje og utett rør gjennomføring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport



1 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 lukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring anbefales



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt kontroll i tidligere hulltaking uten at denne gir tilstrekkelig resultat grunnet konstruksjon.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelskap på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

! TG 2 Ventilasjon

Flexit ventilasjonssystem fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



! TG 2 Varmtvannstank

200 liter Ozo 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 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.

2013

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?

Ja

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

TO 0 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

! 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

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

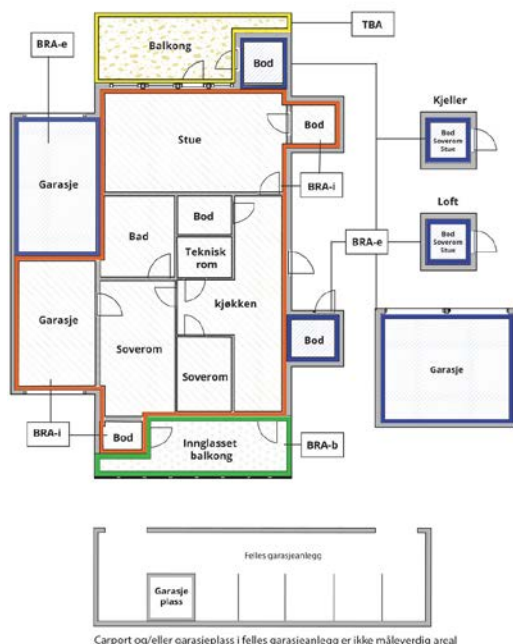
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	55	5		60	15
2 etasje	55			55	48
SUM	110	5			63
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2	Bod	
2 etasje	Trapperom, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

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

1 etasje:
Vindfang: 2,8
Hall m/trapp: 22,2
Bad: 6,9
Vaskerom: 4,1
Soverom 1: 7,4
Soverom 2: 8,1
Utebod: 4,6

2 etasje:
Trapperom: 3,3
Stue/kjøkken: 40,5
Soverom: 10,3

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

Kommentar: Se egenerklæring

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)
Rekkehus	110	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Morten Soltvedt	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	301	16		44	119.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Revahjellane 125

Hjemmelshaver

Denechaud Come Jacques Cyprien

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 tilkomstvei og uteområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.01.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	28.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

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

Come Jacques Cyprien Denechaud

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Revahjellane 125

5261 Indre Arna

4601-301/16/0/44



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Aasheim Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av trykkbeholder på varmtvannstank/membrantank og oppgradering av takdusj /blandeatteri på bad (år er usikker)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Utetthet mellom dørblad og dørkarm på døren mellom stue og balkong

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Wikholm

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle uteområder rundt de tre garasjene for å løse overvannsproblematikk, gjort i regi av sameiet. Omfattende jobb med skifting av all steinplater og lekter; kontroll / skifting av eksisterende isolasjon og membran; ombygging av nedløp og betongmurer;



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Dreneringsproblemer og råteskader på tak og balkonger på bygningsmasse B6 (bolige 49-85). Gjelder ikke boligen eller andre rekkehus i rekken som ble bygget et par år seinere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Østensen

Beskrivelse av arbeidet: Diverse utbedringer på taktekkingen: utbedre tak over balkong og nedsenket tak over altan, installere ny fallisolasjon og tekking, ny tekking rundt soillør, utbedre gulv i nedsenkete tak. Det ble i tillegg utført måking av snø fra takene for å unngå videre skader; høytrykk-spylt og fjernet mose; og avtalt tak service avtale

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Observerte skjeggkre rundt bad og vaskerom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Hyling og piping ved bruk av vannkraner

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Aasheim Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3/4» trykkreduksjonsventil på grunn av hyling/piping ved bruk av vannkraner og stilt inn korrekt vanntrykk (år er usikker)

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Andersen Ventilasjonsrens AS

Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsrens av anlegget på begge etasjene, samt lagerbytte

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Pga. lekkasje hos en nabo ble det oppdaget at pipeløpet var et par cm for nær konstruksjonen i taket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Alle boliger i rekken ble sjekket, og dette ble utbedret i regi av sameiet (år er usikker).

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Styret har jobbet i flere år for å få ferdigattesten, som nå nærmer seg klar. Bergen kommune fikk overført hjemmelen (tinglyst den 27. februar 2025). Den 18. juni 2025 ble det gjennomført oppmålingsforretning på den første delen av Revahjellane fra krysset Mjeldheimskleiva, i nord og frem til nr. 50 i syd. Arealet ble ved utskilling sammenføyet med gnr 301 bnr 267, slik at Bergen kommune nå eier all veggrunn i Revahjellane. Det vært foretatt en befaring med veietaten i Bergen kommune, hvo flere punkter skal utbedres i Revahjellane før Bergen kommune overtar til offentlig vei. De fleste er relativ små avvik som de to sameiene og eneboliger skal jobbe sammen for å rette ila 2026.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapporten fra 2022 salget, og tidligere fra 2018 salget.



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

I løpet av perioden 2024-2026 ble det utført omfattende arbeid rundt sameiet (tak arbeid, renovasjon av uteområder og isolasjon over garasjene, kontroll og retting av avvik for EL- og ventilasjonsanlegg i fellesområder). Styret tok takk i mange problemer og har generelt forbedret kvaliteten på sameiet. Tak arbeidet ble direkte betalt med to fakturaer på cirka 18 000kr totalt. Arbeidet rundt de tre garasjene krevet et lån hos OBOS som skal nedbetales over de neste 8-10 år, og er årsaken bak økningen av fellesutgifter fra ~2300kr til ~4600kr fra 01.jan 2026.

Det er ikke planlagt slike prosjekter fremover, utenfor retting av avvik på veien slik at Bergen kommunen kan overta den og sende ferdigattest. Disse antas som relativ små, og blir kompensert av feks tapp av brøyting utgifter osv. Fasadene bør males i løpet av de neste 3 årene men kan avvente lenger da deler av sameiet er i veldig god tilstand, og andre utgifter ble prioritert.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.



Adresse

Revahjellane 125, 5261 INDRE ARNA

Dato for energimerking

27.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251471

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300178733

Gårdsnummer

301

Bruksnummer

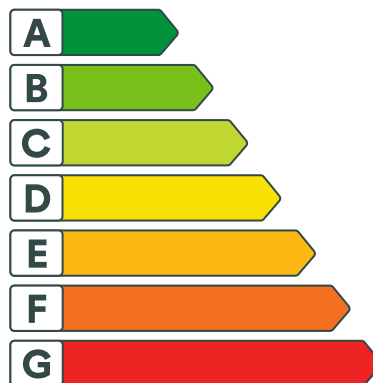
16

Seksjonsnummer

44

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

116,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

113,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 760 kWh



Revahjellane 125, 5261 INDRE ARNA



Detaljering

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



Revahjellane 125, 5261 INDRE ARNA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Revahjellane 125 - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Mjeldheim E16 Linje 93	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 25.9 km
Bergen Flesland	34 min

Skoler

Ådnemarka skule (1-7 kl.) 327 elever, 21 klasser	7 min 3.2 km
Garnes skule (1-7 kl.) 325 elever, 25 klasser	8 min 4.3 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	10 min 5.1 km
Arna videregående skole 200 elever	8 min 4.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	18 min 14 km

«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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

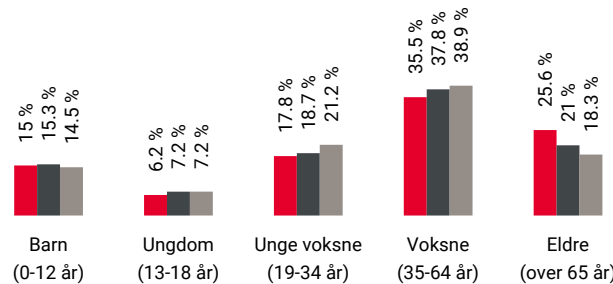
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	17 min 1.5 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	19 min 1.6 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 114 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Spar Øyrane Torg Post i butikk	16 min 1.3 km
Rema 1000 Øyrane Torg	16 min



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



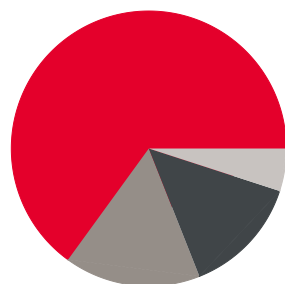
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Indre arna skole	19 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
	Sentralidrettsanlegg Arna	23 min	
	Fotball, friidrett	2 km	
	CrossFit-Bruket	6 min	
	Arna Treningssenter	6 min	

Boligmasse



65% enebolig
14% rekkehus
16% blokk
5% annet

«Luftig, stille og rolig med gode kommunikasjoner.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

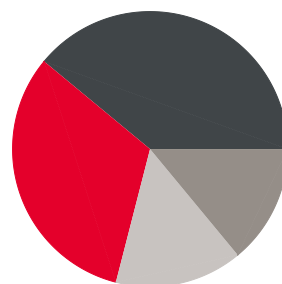
16 min



Boots apotek Arna

16 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



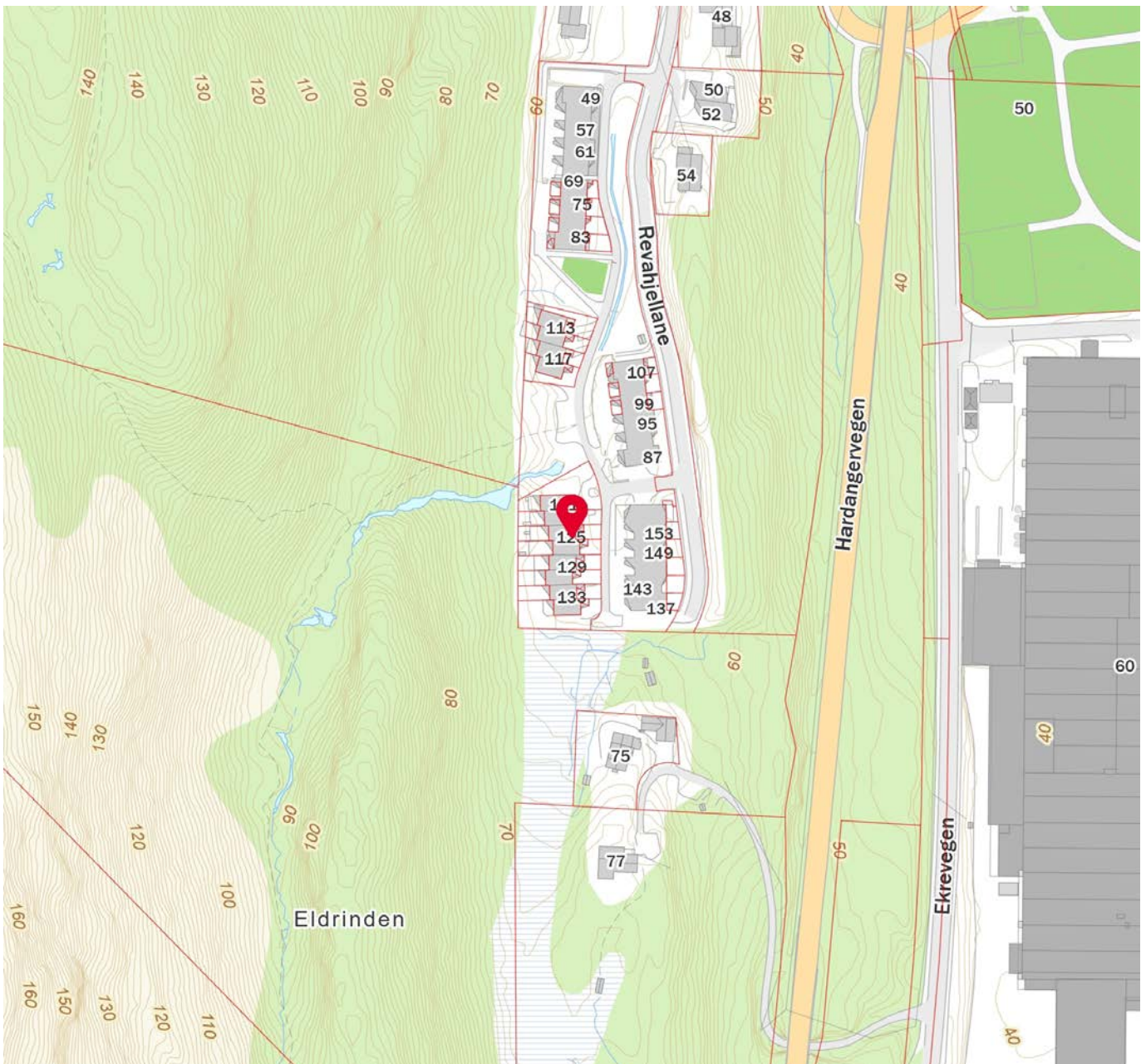
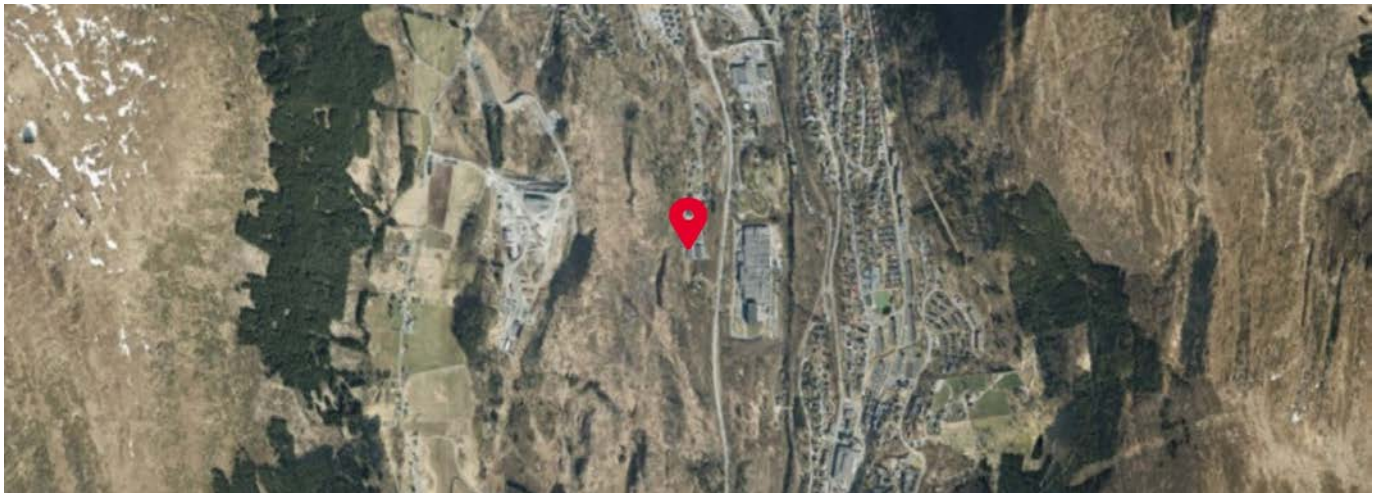
0%

45%

Indre Arna
Indre Arna
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Aktiv Arna & Åsane AS
Aktiv avd. Arna og Åsane (Indre Arna) v/Fredrik Vatle
Indre Arna-vegen 172, 5261 INDRE ARNA
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

Deres ref.: 1501260016 . Vår ref.: 6311-1-44

Dato: 23.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Mjeldheim
Organisasjonsnr: 913027914
Seksjonseier: Denechaud, Come Jacques Cyprien
Medeier:
Leilighetsnummer: 44
Adresse: Revahjellane 125, 5261 INDRE ARNA
Seksjonsnummer: 44
Gnr. 301
Bnr. 16

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 3107425.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet vil ila høsten/vinteren 2024 gå i gang med nødvendige utbedringer av diverse tak. Estimert til kr 800 000, hvor halvparten tas fra oppsparte midler og resterende kreves inn fra eiere - kapitalinnkalling. Eiere vil få faktura i midten av nov og des Styret vedtatt å øke tv og internett med kr 75, slik at ny pris er kr 576 fra april 2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208609122
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 5 421 285,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208703781
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 3 996 247,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 629,00,-

Herav:

TV/bredbånd	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	249,00	
	4 380,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	377,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 421,-
Annen formue:	6 505,-
Gjeld:	46 844,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208609122
Restsaldo:	129 587,96
Kapitalkostnader:	845,35
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208703781
Restsaldo:	95 524,49
Kapitalkostnader:	621,35
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 225 112,46,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Søvik Lilleskare pr. e-post: lilligo29@hotmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arne Kristoffer Haaland, e-post: mjeldheim@styreromet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MJELDHEIM

Vedtatt på sameiermøtet 11. april 2016.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

1 – Støy:

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200 og 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet (f. eks. klesvask) som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2 – Parkering og kjøring

Ut over beboernes egne parkeringsplasser, er det gjesteparkering i garasje under B61 (nr. 49-67) og B10 (nr. 135-159). Det er også tillatt å parkere langs kommunal vei og på egen plass utenfor rekkehusene. Ut over dette skal det ikke parkeres på fellesareal, og avskiltede biler skal ikke henses på fellesarealer, langs kommunal vei eller på gjesteparkering.

Ved av- og påstigning utenfor B8 (nr. 87-111): Vis hensyn til at beboerne i rekkehusene nedenfor trenger tilkomst til sine boliger. Det skal ikke kjøres bil på betonghellene utenfor boligblokkene, dette medfører risiko for skade på taktekking og påfølgende lekkasje i kjeller og garasje. Unødvendig kjøring og tomgangskjøring mellom blokkene må unngås mellom kl 2200 og 0700.

3 – Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det er forventet at dyreeier forholder seg til følgende:

- Ved anskaffelse av hund og/eller katt skal styret varsles skriftlig.
- Hunder skal alltid være i bånd på sameiets område.
- Vis hensyn til dine og våre naboer; hundeskitt skal plukkes opp og kastes i bosset umiddelbart, også når du ferdes utenfor sameiets område.
- Katter skal være ID-merket
- Hannkatter skal være kasterte når de har blitt kjønnsmodne.
- Katteiere må sørge for at utekatter gjør fra seg i egen do utenfor egen bolig, eventuelt i skogen – og ikke utenfor naboens dør eller på lekeplassen.

4 – Røyking utendørs

Vis hensyn til naboene dine ved røyking utendørs. Husk at friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget er på fremsiden (østsiden) av alle boligene, og at røyking på denne siden kan lett kan medføre sjanse for naboene ved at røykluft suges inn i leiligheten. Det oppfordres derfor til å unngå røyking på altaner/terrasser på fremsiden (østsiden) av boligene; bruk heller inngangspartiet (baksiden) ved røyking utendørs. Tenk på alles trivsel – kast sigarettneiper i egnet beholder når du røyker utendørs.

5 – Kildesortering og returpunkt

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, spesielt ved bosspann. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Papp og (drikke)kartonger må (skylles og) brettes før de kastes. Glass metall kan kastes i egen beholder ved nr. 49. Her er det også beholder for plastemballasje. Avfall skal ikke settes utenfor bosspannene, heller ikke plast i sekker.

6 – Fellesarealer

Innendørs fellesarealer (kjellerganger, garasjer) skal holdes ryddige. Ved arbeid i garasje skal man selv rydde opp eventuelt gris og søl (sagspon, oljesøl etc.).

7 – Trivsel

Alle beboere har et ansvar for at det legges til rette for et trivelig bomiljø. Dersom du opplever at naboen din ikke viser hensyn til alles trivsel eller på annet vis bryter ordensreglene, må du selv ta dette opp med naboen på en saklig og konstruktiv måte og på det viset forsøke å løse problemet. Dersom dette, etter gjentatte forsøk, ikke nytter kan styret prøve å ta fatt i problemet. I så fall er det en forutsetning av styret får en skriftlig henvendelse med beskrivelse av konkrete hendelser.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Mjeldheim
(org. nr. 913 027 914)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 09.05.2019

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Mjeldheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.08 2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 61 boligseksjoner på eiendommen gnr. 301, bnr. 16 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, parkeringsplasser i garasjekjeller eller private uteplasser.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Tilvalgsbestemmelse:

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**3-1 Rett til bruk**

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Sameiere som ønsker å lade bil og som kun disponerer parkeringsplass i garasje, plikter å kjøpe seg ladepunkt knyttet til felles ladeinfrastruktur. Lading fra felles uttak i garasjen eller fra uttak i egen bolig er ikke tillatt.

(5) Sameiere som har parkeringsplass utenfor egen bolig (rekkehusene), plikter å legge om til uttak som er godkjent for lading av el-bil, dersom de skal lade utenfor egen bolig på fast basis

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold**4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets

felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

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

(7) Oppsetting av bod, vedskjul, terrasser, leegger, gjerder og lignende på bruksenheter:

Oppsetting av utebod/vedskjul/redskapsbod, terrasser, leegger, gjerder og lignende (heretter kun omtalt som bod) skal søkes skriftlig til styret med tegning og beskrivelse av størrelse og plassering. Styret har mandat til å godkjenne eller avslå søknaden og er pliktet til å gi en begrunnelse. Søker kan/skal sende forenklet byggesøknad til kommunen ut i fra kommunens reglement i samråd med styret. Bodene skal være i samme stil og kvalitet som resten av bygningsmassen og ikke være til sjenanse for andre sameiere. Nærmeste nabo og andre berørte skal orienteres og skal ha mulighet til å komme med innspill til styret senest to uker etter mottatt varsel. Den som bygger boden må selv varsle disse før eller samtidig som søknad sendes styret. Det skal ikke ta lengre tid enn tre måneder før en påbegynt bod er ferdigstilt. Dersom det ikke skjer, har styret anledning, men ikke plikt, til å bestille håndverkere for å enten ferdigstille arbeidet eller rive den påbegynte boden for seksjonseiers regning. Dette gjelder også dersom den ferdige boden ikke er av tilfredsstillende kvalitet. Alle utvendige boder skal vedlikeholdes på samme linje som bygget forøvrig, og den som oppfører boden har selv ansvaret for vedlikeholdet. Dersom boden settes opp inntil yttervegg, overtar også seksjonseier ansvar for vedlikeholdet av den delen av ytterveggen som er bygget inn.

(8) Installasjoner på/ved parkeringsplass i felles garasjeanlegg:

Montering av stativ eller andre faste installasjoner for oppbevaring/lagring av sykler, kano/kajakk, takbokser, eller lignende tillates under følgende forutsetning: Installasjonen skal ikke være til ulempe for andre, og heller ikke komme i konflikt med tekniske installasjoner i garasjen; disse skal til enhver tid være tilgjengelig for tilsyn og vedlikehold. Installasjonen skal søkes skriftlig til styret i forkant av montering, slik at styret har mulighet til å komme med innsigelser dersom det er fare for at installasjonen kommer i konflikt med andre tekniske installasjoner i garasjen. Styret må komme med eventuelle innsigelser innen to uker. Styret kan også kreve at installasjoner utbedres eller fjernes, og skal da gi et skriftlig varsel med rimelig frist. Kravet skal begrunnes slik at eier har mulighet til å gjøre utbedringer. Dersom eier ikke holder tidsfristen kan styret utbedre/fjerne installasjonen for eiers regning. Det skal utvises aktsomhet ved boring i garasjetak, og man er selv ansvarlig for eventuelle skader og følgeskader på felles bygningsmasse.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 -5 medlemmer.

(2) Funksjonstiden til styremedlemmer er to år, funksjonstiden til styreleder er ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.



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. Les mer på 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.



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: Revahjellane 125
5261 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 46 305
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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