

aktiv





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Kim Stavang Olsen

**Mobil** 976 76 303

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

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 303 548,-  
**Omkostn.:** Kr 9 560,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 063 108,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 702,-  
**Selger:** Sondre Gunnarskog  
Kristine Alice Vågen Olsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1987  
**BRA-i/BRA Total** 128/156 kvm  
**Tomtstr.:** 39532 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 288, bnr. 63  
**Andelsnr.:** 46  
**Oppdragsnr.:** 1501250250

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Stuajordet 117.

Dette er en flott enderekkehus med en sentral beliggenhet på Arnatveit. Boligen egner seg ypperlig for barnefamilien, med nærhet til «alt» en trenger. Fra boligen er det kort gangavstand til både skole og barnehage, samt dagligvarebutikk og idrettstilbud som fotballbane og treningssenter. Her er det en kort ca. 5 minutters kjøretur til Arna terminal og Arna stasjon - et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger til andre bydeler. Toget tar deg videre til Bergen Sentrum på ca. 8 minutter.

Oppsummert:

- Boligen inneholder blant annet 2 stuer, 3 soverom, 2 bad og separat vaskerom.
- Parkering i garasje og foran denne.
- Uteplasser av god størrelse.
- Barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til barnehage og skole.
- Huset fremstår som flott og moderne.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 49  |
| Egenerklæring .....     | 75  |
| Nabolagsprofil .....    | 99  |
| Budskjema .....         | 107 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 128 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 156 m<sup>2</sup>

TBA: 75 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Trapperom: 14,0 m<sup>2</sup>

Bad: 5,3 m<sup>2</sup>

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

Soverom 1: 12,1 m<sup>2</sup>

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

Utebod: 4,4 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Vindfang: 5,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 20,7 m<sup>2</sup>

Stue: 24,3 m<sup>2</sup>

Garasje: 15,9 m<sup>2</sup>

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

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Garasje, bod

2. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Trapperom: 3,3 m<sup>2</sup>

Soverom: 15,9 m<sup>2</sup>

Loftstue: 7,9 m<sup>2</sup>

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

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

30 m<sup>2</sup>

1. etasje

45 m<sup>2</sup>

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

39532 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt i borettslaget. Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

### **Beliggenhet**

Stuajordet 117 ligger i et veletablert og attraktivt nabolag på Arnatveit, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til naturen. Dette gjør det ideelt for friluftsliv og turmuligheter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Hølbekken busstopp kun 9 minutters gange fra boligen. Herfra går linje 29 i retning Arna terminal og Nesttun. Arna terminal er et kollektivt knutepunkt med busser i retning Åsane, Garnes, Osterøy og Nesttun. Ved Arna terminal ligger også Arna stasjon, hvor toget tar deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter, og ligger ca. 7 minutter kjøring unna boligen.

Nabolaget tilbyr gode servicemuligheter med Kiwi Arnatveit som ligger ca. 12 minutters gange fra eiendommen. For et bredere servicetilbud ligger Øyrane Torg ca. 8 minutter unna med bil, og Apotek 1 Arna er tilgjengelig på 6 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Ådnamarka skole ligger ca. 16 minutters gange unna, mens Garnes ungdomsskole er 11 minutter unna med bil. Arna videregående skole kan nås på 10 minutter med bil, og Åsane videregående skole ligger 19 minutter unna. Har du barn som går i barnehage ligger Arnatveit barnehage lett tilgjengelig kun 8 minutters gange fra eiendommen.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Arnatveit barnehage
- Ådnanipa barnehage
- Kidsa Øyrane
- Ådnamarka barneskole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører:

Ytterdører og terrassedører med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Har tidligere før vi flyttet inn vært problemer med mus i borettslaget men det har borettslaget opprettet tiltak mot.

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

Utførelse av elektriske anlegge på kjøkkenet i forbindelse ved oppussing av kjøkken.

Der ble det diverse elektriske arbeid utført.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Lade anlegg for elbil ble utført av tidligere eier, henger med garasjen.

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

2 etasje er bygget ut i regi av borettslaget og inngangspartiet.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Gjort i regi av forrige eier

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje:

Vindfang: 5,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 20,7 m<sup>2</sup>

Stue: 24,3 m<sup>2</sup>

Garasje: 15,9 m<sup>2</sup>

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

Underetasje:

Trapperom: 14,0 m<sup>2</sup>

Bad: 5,3 m<sup>2</sup>

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

Soverom 1: 12,1 m<sup>2</sup>

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

Utebod: 4,4 m<sup>2</sup>

Loftsetasje:

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

Soverom: 7,9 m<sup>2</sup>

Loftstue: 15,9 m<sup>2</sup>

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

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.

### **Standard**

Velkommen til Stuajordet 117. Dette er en flott enderekkehus med en sentral beliggenhet på Arnatveit. Boligen egner seg ypperlig for barnefamilien, med nærhet til «alt» en trenger. Fra boligen er det kort gangavstand til både skole og barnehage, samt dagligvarebutikk og idrettstilbud som fotballbane og treningssenter. Her er det en kort ca. 5 minutters kjøretur til Arna terminal og Arna stasjon - et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger til andre bydeler. Toget tar deg videre til Bergen Sentrum på ca. 8 minutter.

Stue

Lys og romslig stue på 24,3 m<sup>2</sup> med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofa- og spisegruppe. Stuen har en praktisk

utforming som gjør det enkelt å innrede med forskjellige soner.

Fra stue er det utgang til en herlig uteplass. Den er inndelt i forskjellige platå, med mulighet for å innrede med flere sittegrupper samt å flytte seg etter solen. Her er rikelig med boltreplass for familien. Deler av terrassen er overbygget, som skaper en lun og usjenert uteplass.

#### Kjøkken

Kjøkkenet på 20,7 m<sup>2</sup> har et stilrent uttrykk med glatte fronter og benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Her er det komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap – alt du trenger for en effektiv og trivelig hverdag. Kjøkkenet har god arbeidsflate og plass til en større spisegruppe. Rommet er praktisk innredet med halvøy som bidrar til god lagrings- og arbeidsplass.

#### Soverom

Boligen har tre soverom fordelt på underetasje og loftsetasje. Hovedsoverommet er romslig med et areal på 12,1 m<sup>2</sup>, og har god plass til dobbeltseng, garderobe og øvrig møblement. Det andre soverommet i underetasjen måler 7,5 m<sup>2</sup> og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

I loftsetasjen finner du et soverom på 7,9 m<sup>2</sup> med tilkomst fra loftstuen - ideelt for ungdom, gjester eller som et stille arbeidsrom.

#### Loftstue

Koselig loftstue på 15,9 m<sup>2</sup> – et perfekt oppholdsrom for ungdommene i huset eller som en ekstra TV-stue, lekerom eller kontor.

#### Bad

Boligen har to bad – ett i underetasjen og ett i loftsetasjen – begge med varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon.

Badet i underetasjen har fliser på både gulv og vegg, dusjkabinett, toalett, benkeskap med servant og speil med belysning.

Badet i loftsetasjen er innredet med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Det har dusjhjørne, vegghengt toalett, benkeskap med servant og speil med belysning.

#### Vaskerom

Praktisk vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling. Her finnes utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer: Noe slitasje i overganger registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer

Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting av eldste vinduer på sikt.

Borettslaget styrer den prosessen.

Utvendig > Dører: Noe slitasje i treverk og overganger registrert. Noe skjevhet i karm på nyere ytterdør.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt. Borettslaget styrer prosessen med hoveddørene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, ved fremtidig oppgradering anbefales avretting

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldste gjenværende rør

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Noe slitasje i overganger, ujevne fuger og kantsprang registrert.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Slitasje i dekke og rekkverk

Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Gjelder lekkasje fra terrasse i 1 etasje. Det må forøvrig påregnes vedlikehold

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tiltak: Nærmere utredning av tiltak anbefales, estimat gjelder dette.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er et typisk vaskerom slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt

tilstandsgrad.

Tiltak: Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med nyere takstein.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

### **Parkering**

Parkering i garasje samt foran denne.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP6203182.1.3

### **Diverse**

Styreleder opplyser at det er planlagt et større vedlikehold av dører og vinduer etter takstmannrapport. Det er ikke planlagt å påvirke fellesutgifter. Under vedlikeholdsprosjektet skal det også asfalteres i dette turet (A-turet). Noen av tunmurene skal oppgraderes i samme prosjekt. Styreleder opplyser at det er ukjent oppstart da de ennå er på kartlegging og anbuds steget.

Det ble i 2017 byttet tak på alle boenheter. Ny asfaltering i B og C-tun ble gjort i 2022/23.

I forbindelse med rehabiliteringsprosjekt som ble avsluttet i 2018, er det i 2019 etablert ordning med individuell finansiering for noen av andelene som har fått utført tilleggsarbeid som skal bekostes av den enkelte andel. De som er med på ordningen blir fakturert for dette sammen med felleskostnadene. (Eget lån) Lånet kan ikke innfris.

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

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 30.08.2021

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

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Peis og varmepumpe i stue.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

### Formuesverdi primær

Kr 855 837

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 423 347

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Styreleder opplyser at det ikke er planlagt økninger i fellesutgifter. Det er dog budsjettsmøte i oktober, og da vil det naturligvis ses på økning ihht konsumprisindeks. Dette pleier styret å gjøre hvert år.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 702

**Andel Fellesgjeld**

Kr 303 548

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

20.10.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Total fellesgjeld for Arnatveit Borettslag pr. 20.10.2025: 25 941 985,00

**Andel fellesformue**

Kr 9 135

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Arnatveit Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

946024627

## **Andelsnummer**

46

## **Om borettslaget**

Informasjon fra årsmøte:

Saker som har vært styrebehandlet gjennom året

- Prosjektering av tunveier og murer i A-tun
- Planlegging omkring kartlegging av dører og vinduer i borettslaget
- Fjellsikring av områder på eiendommen
- Budsjettkontroll, tiltak og økt økonomisk kontroll
- Bytte av leverandør til elbil-anlegg i A-tun
- Systematisering av HMS-arbeidet i laget
- Vedlikehold av gangvei mellom A- og C-tun
- Bytte av forsikringsselskap
- Søkt samarbeid med omkringliggende borettslag om anskaffelser
- Valg av leverandør til Internett og TV
- Utskifting av lys i fellesgarasje og fellesområder

Skadesaker som har vært behandlet i perioden 2024-2025

- Pipeskade i Stujordet 75, 39, 49, 165, 109, 111 og 123

Prosjektering av tunveier og murer i A-tun, samt vedlikehold av tunveier

Styret har brukt tid på å prosjektere A-tun. Målet er å gjennomføre et større vedlikeholdsarbeid, som er tenkt startet sommeren og høsten 2025. Gangveien mellom A- og C-tun ble ferdig i 2024. Nå gjenstår murer, gjerder og kummer i A-tun. Gjerdene det er snakk om, er gjerder som rammer inn lekeplass, og ellers er på borettslagets områder. Selve asfalteringsarbeid er planlagt sesongen 2026. Dette for å spre utgiftene over tid. Da vil også gjesteparkeringsplass, parkeringshus, gangveier og tunvei bli asfaltert. Målet er å få samme gode standard på A-tun, som i B- og C-tun.

Kartlegging av dører og vinduer i borettslaget

Generalforsamlingen vedtok at styret skal gjennomføre en større kartlegging av alle dører og vinduer i samtlige boliger. Flere har stått siden 1986 og har nok gjort sitt i sin levetid.

Men kostnadene i perioden som har vært, har vært så store at det ikke har vært rom

for å igangsette dette før nå.

Kostnadene for kartleggingen er 75000,-.

Oppdraget kartlegger har fått, er å sette opp en prioriteringsrekkefølge på utskifting.

Selve utskiftingstempoet vil gå over flere år, rett og slett for å få spredt kostnadene.

Fjellsikring på eiendommen

Bergmassene bak rekken 73-79 er stedvis løse og sikres. Oppdraget er gitt til Norsk Fjellsikring As. Det settes inn bolter og nytt sikringsnett.

Bytte av forsikringsselskap

Høsten 2024 gjennomførte styret en konkurranse om å levere forsikring til borettslaget. Etter at tilbudsfristen var utgått, valgte styret å gå videre med forhandling ovenfor to tilbydere. Etter forhandlinger, viste det seg at IF stod igjen med det mest fordelaktige tilbudet, selv om de ikke var de billigste. I utvelgelsen så styret at dekningsgrad, kompetanse til å forsikre borettslag, skadesaneringstilbud og egen kontaktflate var det utslagsgivende.

Samarbeid med nærliggende borettslag

Over tid har det vært dialog med Hovden Borettslag om et mulig samarbeid. Det er kun snakk om samarbeid ifbm. anskaffelse av tjenester, samarbeidet skal handle om.

Ny avtale om levering av Kabel-Tv og Internett

Nåværende avtale med Telenor utgår i september. Styret har fått inn totalt 4 tilbud fra ulike leverandører.

Skadesaker i Arnatveit Borettslag:

Over en periode på 2 år, har laget betalt ut i overkant av kr 700.000,- i skadesaker. Det er i all hovedsak pipene skadesakene er knyttet til. Styret har på bakgrunn av dette sendt ut en tilbudsinvitasjon til flere murmestere i Bergen, hvor laget ønsker tilbud på inspeksjon og forslag til eventuelle utbedringer på de pipene som ennå ikke har meldt inn skade.

Utskifting av lys på fellesområder

Det er dessverre ikke mulig å kjøpe lysrør eller pærer til noen av lysene som står på våre fellesområder mer. Styret har derfor sett seg nødt til å skifte ut alle lys.

Programmet ble

ferdigstilt våren 2025.

Utestående vedlikeholdsarbeid i borettslaget er:

- Vedlikeholdsarbeid av gjerder
- Mindre regelmessig vedlikeholdsarbeid på A-tunets lekeplass.
- Utskifting av langsgående mur fra lekeplass til akebakke i A-tun
- Ballplassens underlag og gjerder

- A-tun med tunveier, murer og gjerder
- Skorsteiner
- Dører og vinduer

I forbindelse med rehabiliteringsprosjekt som ble avsluttet i 2018, er det i 2019 etablert ordning med individuell finansiering for noen av andelene som har fått utført tilleggsarbeid som skal bekostes av den enkelte andel. De som er med på ordningen blir fakturert for dette sammen med felleskostnadene. (Eget lån) Lånet kan ikke innfris.

Ta kontakt med styret for mer info.

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

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenr.: 95267281972  
 Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Ind.fin lån  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 2,05%  
 Rentetype: Fastrente  
 Andel av saldo: 0,00  
 Total saldo lån: 1 961 675,22  
 Innfrielsesdato: 30.06.2041

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenr.: 95267281964  
 Lånebeskrivelse: Handelsbanken  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 2,05%  
 Rentetype: Fastrente  
 Andel av saldo: 303 548,23  
 Total saldo lån: 23 980 309,91  
 Innfrielsesdato: 30.12.2041

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://www.klarefinans.no). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

#### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For

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

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Det skal imidlertid søkes styre før anskaffelse av husdyr har funnet sted. Det skal ikke være mer en 1 -ett- utegående dyr pr. hus. Det skal søkes om en ønsker dispensasjon. (Har ikke tilbakevirkende kraft).

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad:

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

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Bob Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 288, bruksnummer 63 i Bergen kommune. Andelsnr. 46 i Arnatveit Borettslag med orgnr. 946024627

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på andelen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig/garasje datert 11.09.1986.

Det er søkt om tilbygg i 1996 og takopplett i 2012. Kommunen opplyser at tiltakene er godkjent, men at de ikke er ferdigstilt med ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Deler av kjøkkenet og deler av hallen er opprinnelig bod. Det er ikke søkt om bruksendring av arealet. Det er også bygget bod ved garasje samt forstørret terrasse uten byggemelding/søknad.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart datert 07.11.1983.
- Tegninger datert 14.01.1985.
- Oversiktskart stemplet 13.11.1996.
- Tegninger stempelt 13.11.1996.
- Basiskart datert 06.09.2002.
- Tegninger stemplet 18.09.2002.
- Situasjonsskart datert 27.08.2003.
- Tegninger datert 01.10.2012.

Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er på borettslagets eiendom.

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til rekkehus.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 5845000

Plannavn: ARNA. GNR 88 BNR 3, ARNATVEIT SØR FELT A

Ikrafttrådt: 23.04.1985

Saksnr: 190001148

Dekningsgrad: 96,3 %

- Arealet er regulert til rekkehus.

Planid: 4410000

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

Ikrafttrådt: 17.11.1978

Dekningsgrad: 2,3 %

- Arealet er regulert til vann, bolig og jordbruk.

Planid: 5840000

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 288 BNR 3 MFL., ARNATVEIT SØR

Ikrafttrådt: 09.04.1984

Saksnr: 190000930

Dekningsgrad: 1,3 %

- Arealet er regulert til fellesareal.

Planid: 5845100

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT SØR, FELT 2, 3 OG 4

Ikrafttrådt: 09.06.1986

Saksnr: 190001148

Dekningsgrad: < 0,1 % (909,9 m<sup>2</sup>)

- Arealet er regulert til fellesområder.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 4410007

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

Ikrafttrådt: 23.08.1983

- Mindre vesentlig reguleringsendring fra 1983. Justering av hovedadkomstvei og parkeringsanlegget.

Planid: 4410104

Plannavn: ARNA. GNR 288, ARNATVEIT, ENDRET GANGVEITRACE M.M.

Saksnr: 190810177

Ikrafttrådt: 10.08.1988

- Mindre vesentlig reguleringsendring fra 1988. Endring av en gangvegtrase og oppdeling av en eneboligtomt.

Planid: 4410105

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT

Saksnr: 190431352

Ikrafttrådt: 18.11.1994

- Mindre reguleringsendring fra 1994. Omregulering for deler av bnr 3 til boligformål/fellesareal samt omregulering av tomt for barneinstitusjon til friområde.

Planid: 4410004

Plannavn: ARNA. DELER AV GNR 288, ARNATVEIT

Ikrafttrådt: 15.10.1981

- Mindre vesentlig reguleringsendring fra 1981. Omlegging av adkomstvei og innpassing av en ekstra boligtomt.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

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: 6420000

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, 5 OG 6, ARNATVEIT SØRØST, EIKESTØLEN

Saksnr: 190410451

Planområdet er regulert til følgende formål:

- A. Byggeområder for boliger.
- B. Byggeområder for offentlig bygg (trafotomt).
- C. Trafikkområder.
- D. Fareområder (flom - høyspentlinje).
- E. Fellesområder.

Planid: 6520000

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

Saksnr: 190001597

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Byggeområder for:

- boliger med tilhørende anlegg.

Offentlige trafikkområder:

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

Friområder (off.).

- lekeplass, friareal.

Fellesområder.

- felles kjøreveg.

Planid: 4410400

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, OPPETVEITEN 5

Saksnr: 200412316

- Arkitektkontoret Fortunen AS fremmer på vegne av Trident Eiendom AS forslag til reguleringsendring for plan 4410000 for Arnatveit, stadfestet 17.11.1978.

Endringsforslaget berører vestre del av eksisterende plan, Opetveit. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boligbygg i opp til tre etasjer på et nedlagt gårdsbruk.

- Gjelder Oppetveiten 3-7.

Plannavn: Arna Gnr 288 Bnr. 3, 5, 6 mfl., Arnatveit Sørøst - Eikestølen

Saksnr: 201534279

- Saken er avsluttet på kommunens sider.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 288/70

Bygningsnr: 9464840-2

Endring: Påbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 03.08.2016

Saksnr: 201624167

- Gjelder Hovden borettslag.

Eiendom: 288/6

Bygningsnr: 301306505

Bygningstype: Ukjent

Status: Rammetillatelse

Dato: 05.02.2024

Saksnr: 202312789

- Gjelder anlegging av småkraftverk, Oppetveiten.

Eiendom: 288/6

Bygningsnr: 301306500

Bygningstype: Ukjent

Status: Rammetillatelse

Dato: 05.02.2024

Saksnr: 202312789

- Gjelder anlegging av småkraftverk, Oppetveiten.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 750 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

3 759 560 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 767 460 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 770 260 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 560

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 18 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger BOB kr 4 050,-,

visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

27.10.2025



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.









Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





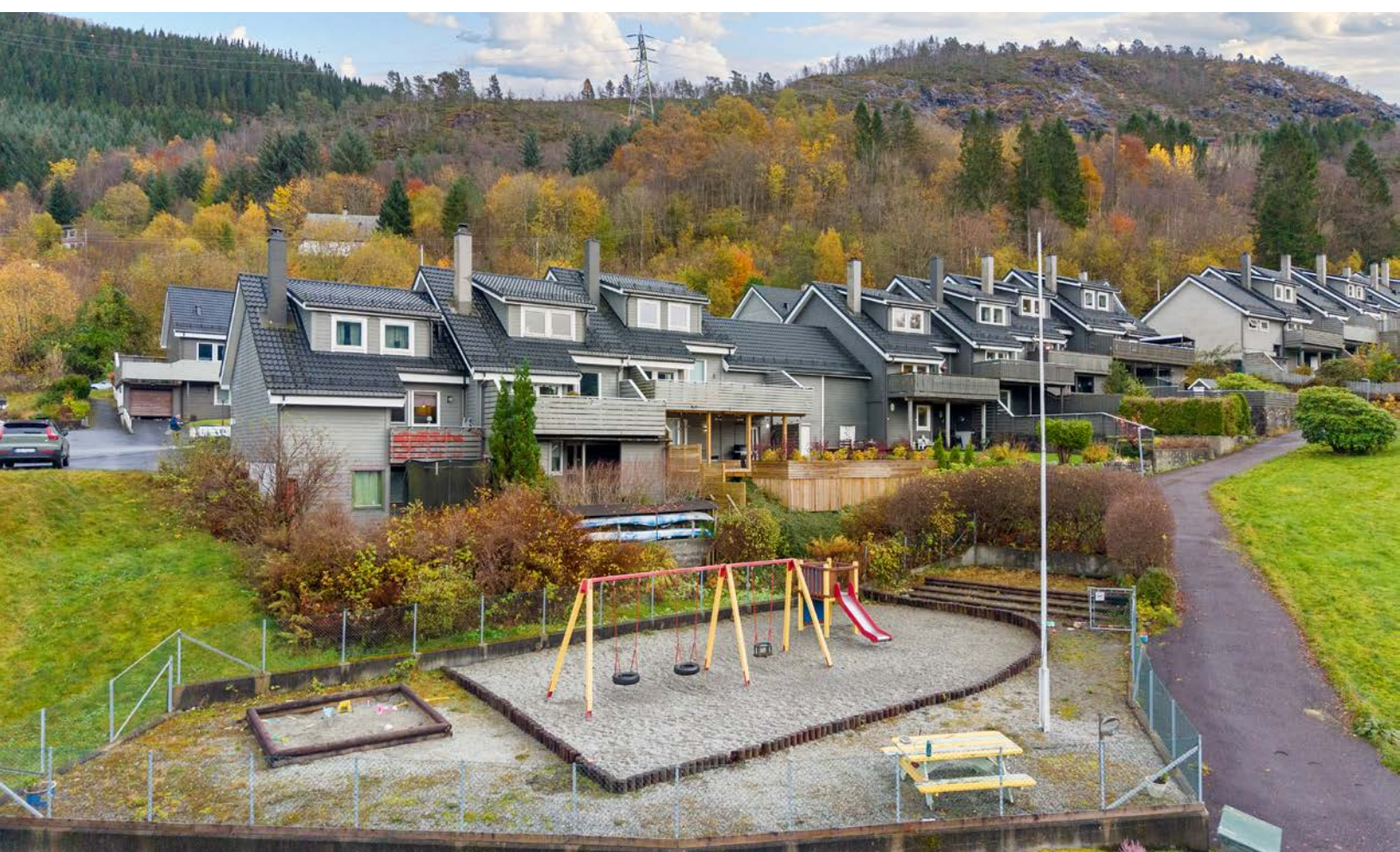


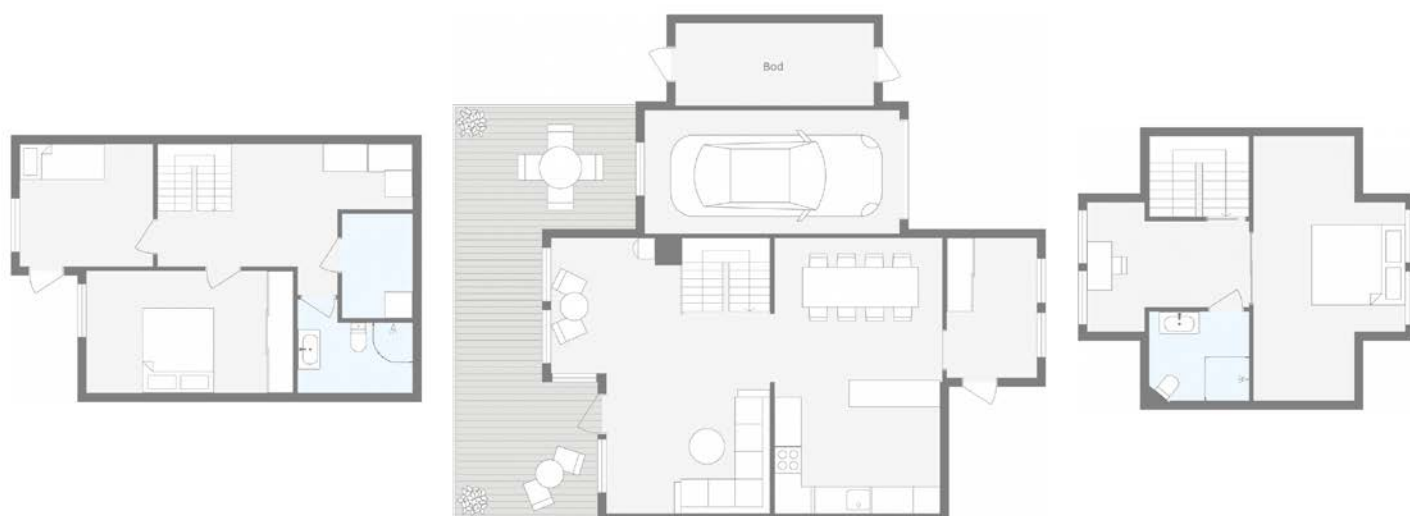








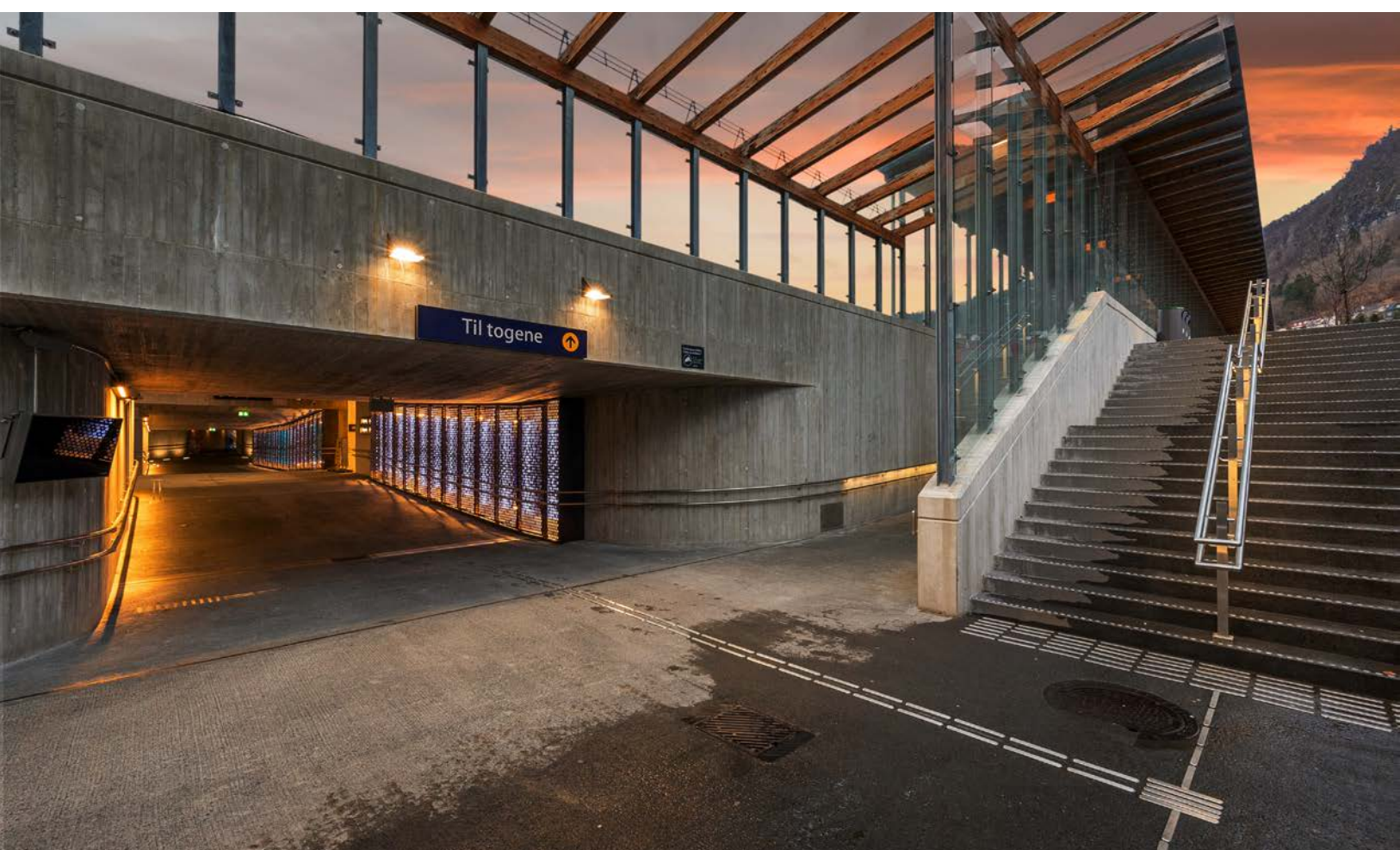




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.







# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Stuajordet 117, 5262 ARNATVEIT

 BERGEN kommune

# gnr. 288, bnr. 63

# Andelsnummer 46

**Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 20489-2238

Referansenummer: QW7036

Foretak: 7-Fjellstakst AS

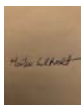
Takstingeniør: Morten Soltvedt



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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
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 fuktøk.

## 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 • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i borettslag fra 1987 på tre plan med utgang til store terrasser, eksterne boder og garasje.  
Tilbygget i etterkant av oppføring med garasje og tak oppløft.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i mur og bindingsverk, kledd med liggende trekledning. Yttertak er skrått, opplettet og tekket med takstein.

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

## Rekkehus - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører og terrassedører med glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

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

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplettet og tekket med nyere takstein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat og fliser.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og gjestående arbeid, 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 ikke dagens krav til avvik.

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.  
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.  
Gjelder utvendig bodrom i underetasje.  
Det er synlig saltutslag på murer og fuktighet på gulv.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.  
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Malte glatte dører med ukjent alder.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører i god stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegg.  
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.  
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.  
Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.  
Sluk og membran er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.  
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.  
Eldre sluk, synlig slitasje i belegg og på veggoverflater  
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er foretatt hulltaking mot tilstøtende rom.

Bad i loftetasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.  
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 er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.  
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stilfult kjøkken med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.

## Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør i plast av ulike alder.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på bad og vaskerom  
Varmepumpe av nyere type.

200 liter vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom  
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.  
Brannslukningsutstyr montert

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

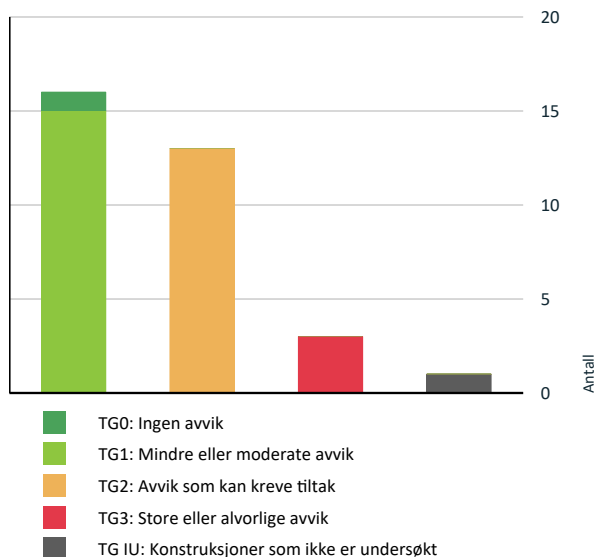
Noe endret planløsning i loftsetasje med mer åpen løsning.

1 etasje: Bod innlemmet i vindfang.

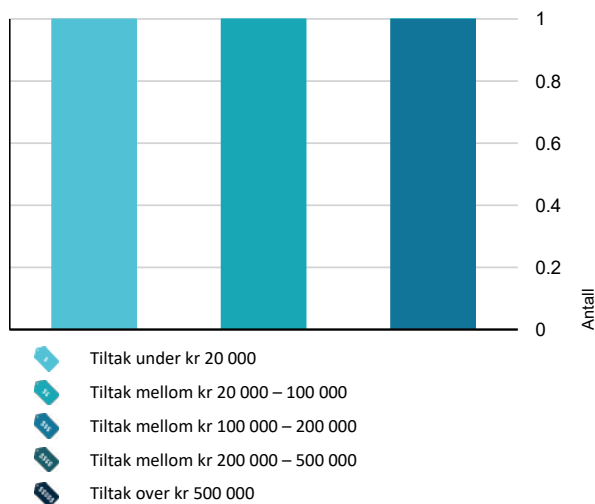
Underetasje: Bod innlemmet i trapperom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

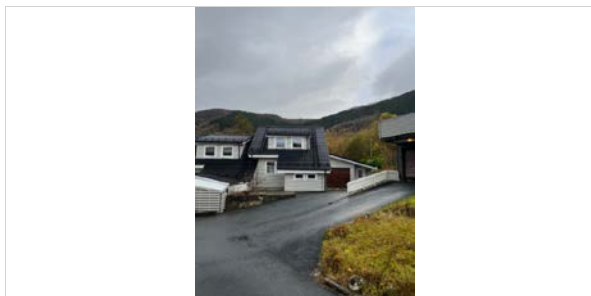
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1987

### Anvendelse

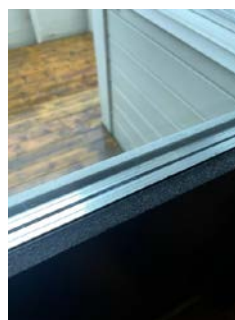
Beboelse

### Standard

Rekkehus fra 1987, senere tilbygget, med gjennomgående god standard.

### Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt



## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av eldste vinduer på sikt.  
Borettslaget styrer den prosessen.



### TG 2 Dører

Ytterdører og terrassedører med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

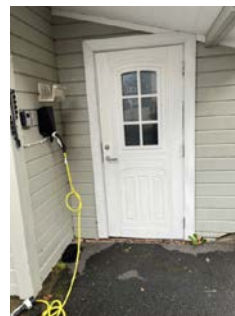
Noe slitasje i treverk og overganger registrert

Noe skjevhet i karm på nyere ytterdør.

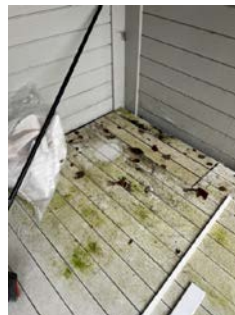
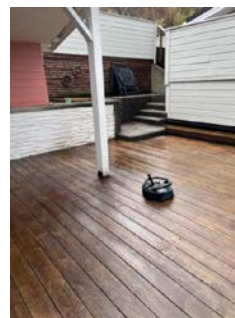
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.  
Borettslaget styrer prosessen med hoveddørene.



# Tilstandsrapport



## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

### Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Slitasje i dekke og rekkverk

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Gjelder lekkasje fra terrasse i 1 etasje.  
Det må forøvrig påregnes vedlikehold

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## **TG IU** Andre utvendige forhold

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.  
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med nyere takstein.

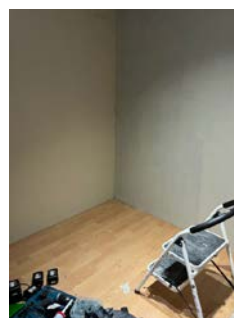
# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulv med laminat og fliser.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og gjenstående arbeid, tilstandsgrad basert på helhet.



### TG 2 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 ikke dagens krav til avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved fremtidig oppgradering anbefales avretting

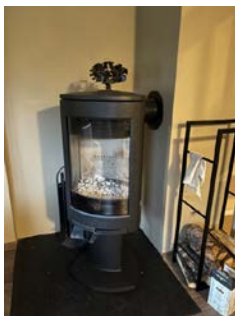


# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt  
brannmur.  
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

Gjelder utvendig bodrom i underetasje.

Det er synlig saltutslag på murer og fuktighet på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere utredning av tiltak anbefales, estimat gjelder dette.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører med ukjent alder.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører i god stand.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegg.  
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.



### UNDERETASJE > 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 avvik:

Noe slitasje i overganger, ujevne fuger og kantsprang registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



### UNDERETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt



## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med belegget på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.  
Eldre sluk, synlig slitasje i belegget og på veggoverflater  
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er et typisk vaskerom slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.

Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til aldri ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



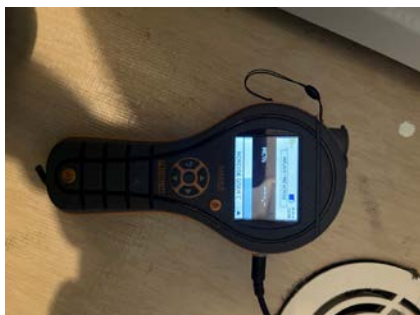
# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking mot tilstøtende rom.



## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

Bad i loftsetasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

## LOFTSETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

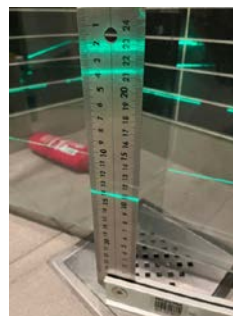
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.



## LOFTSETASJE > BAD

### Overflater Gulv

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



## Tilstandsrapport



### LOFTSETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert



### LOFTSETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



### LOFTSETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.



### LOFTSETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Stilfult kjøkken med glatte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast av ulik alder.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eldste gjenværende rør

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på bad og vaskerom

##### 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

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe av nyere type.



## ! TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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.

# Tilstandsrapport

## 1987

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.**

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

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

## Brannslukningsutstyr montert

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

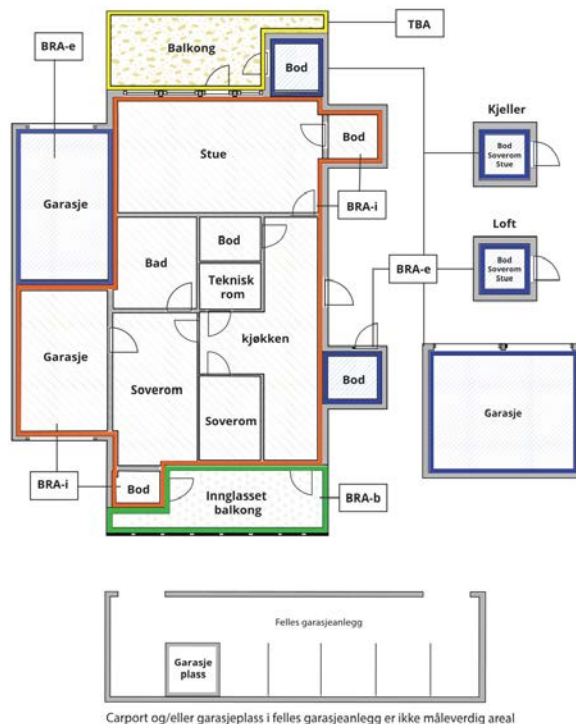
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       | 52                            | 24                          |                            | 76  | 45                              |
| Underetasje    | 44                            | 4                           |                            | 48  | 30                              |
| Loftsetasje    | 32                            |                             |                            | 32  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>128</b>                    | <b>28</b>                   |                            |     | <b>75</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>156</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje    | Vindfang, kjøkken, stue                      | Garasje, bod                |                            |
| Underetasje | Trapperom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2 | Bod                         |                            |
| Loftsetasje | Trapperom, soverom, loftstue, bad            |                             |                            |

## 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: 5,5

Kjøkken: 20,7

Stue: 24,3

Garasje: 15,9

Utebod: 7,8

Underetasje:

Trapperom: 14,0

Bad: 5,3

Vaskerom: 3,2

Soverom 1: 12,1

Soverom 2: 7,5

Utebod: 4,4

Loftsetasje:

Trapperom: 3,3

Soverom: 15,9

Loftstue: 7,9

Bad: 3,2

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Noe endret planløsning i loftsetasje med mer åpen løsning.

1 etasje: Bod innlemmet i vindfang.

Underetasje: Bod innlemmet i trapperom.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 128        | 28         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle         |
|------------|-----------------|---------------|
| 22.10.2025 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 288  | 63   |      | 0    | 39532 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Stuajordet 117

### Hjemmelshaver

Arnatveit Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                                  |
|-----------------------|-----------|-----------|------------------|------------------------------------------------------------|
| /ARNATVEIT BORETTSLAG | 946024627 |           |                  | Olsen Kristine Alice Vågen,<br>Gunnarskog Søndre Skjerping |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

46

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med attraktiv beliggenhet i veletablert boligområde.  
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 23.10.2025 | Mottatt   | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 22.10.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Infoland.no      | 22.10.2025 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.10.2025 |           |
| 2       | 27.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                         |                   |
| Aktiv EM Arna/Åsane                                                 |                   |
| Oppdragsnr.                                                         |                   |
| 1501250250                                                          |                   |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn     |
| Kristine Alice Vågen Olsen                                          | Sondre Gunnarskog |
| Gateadresse                                                         |                   |
| Stuajordet 117                                                      |                   |
| Poststed                                                            | Postnr            |
| ARNATVEIT                                                           | 5262              |
| Er det dødsbo?                                                      |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Avdødes navn                                                        |                   |
|                                                                     |                   |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                   |
| Kristine Alice Vågen Olsen Sondre skjerping Gunnarskog              |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                   |
| År                                                                  | 2023              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                   |
| Antall år                                                           | 2                 |
| Antall måneder                                                      | 0                 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                   |
| Forsikringsselskap                                                  |                   |
| Polise/avtalnr.                                                     |                   |

Document reference: 1501250250

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har tidligere før vi flyttet inn vært problemer med mus i borettslaget men det har borettslaget opprettet tiltak mot.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utførelse av elektriske anlegge på kjøkkenet i forbindelse ved oppussing av kjøkken. Der ble det diverse elektriske arbeid utført.

Arbeid utført av

Bgo Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lade anlegg for elbil ble utført av tidligere eier, henger med garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250250

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 etasje er bygget ut i regi av borettslaget og inngangspartiet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort i regi av forrige eier

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250250

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250250

| NAME OF SIGNER                | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kristine Alice Vågen<br>Olsen | 91894581baec148ed0846<br>222f9d76bb68009f999 | 23.10.2025<br>15:58:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER                 | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sondre Skjerping<br>Gunnarskog | 91d72860a93d99aaf6aac<br>d31d105032d45786385 | 23.10.2025<br>15:55:10 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1501250250

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

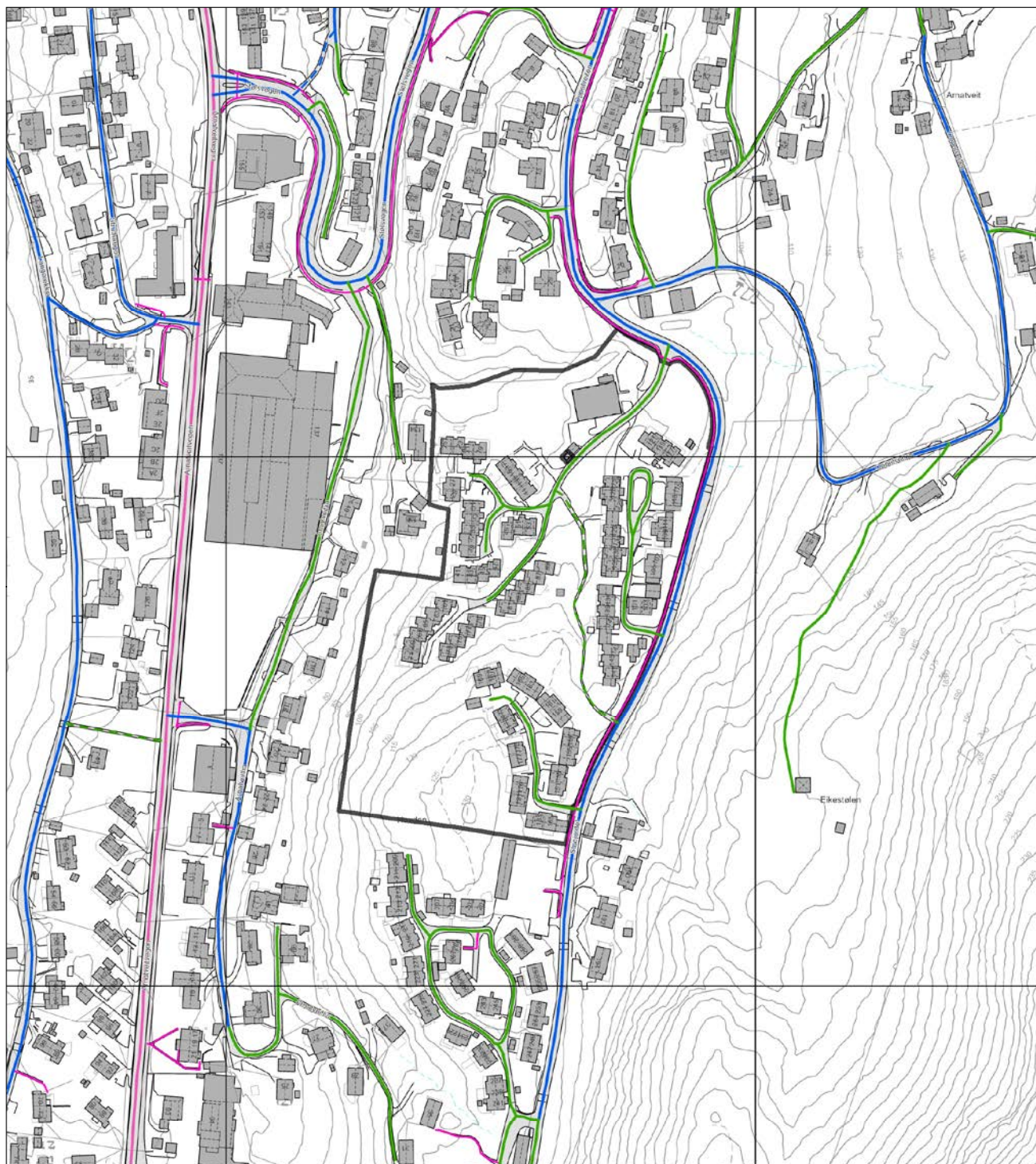
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 288/63/0/0

Adresse: Stuajordet 45, 5262 ARNATVEIT



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

Gunnarskog, Søndre Skjerpung  
Stuajordet 117, 5262 ARNATVEIT

Vår ref.: 0103-1-46  
Dato: 20.10.2025

Deres henvendelse av 20.10.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 46 i Arnatveit Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

|                          |                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Boligselskap:            | Arnatveit Borettslag                                          |
| Tilknyttet boligselskap: | Ja                                                            |
| Org.nr.:                 | 946024627                                                     |
| Seksjons-/andelsnr.:     | 46                                                            |
| Seksjons-/andelseier:    | Gunnarskog, Søndre Skjerpung                                  |
| Adresse:                 | Olsen, Kristine Alice Vågen<br>Stuajordet 117, 5262 ARNATVEIT |

### Forsikring

If Skadeforsikring NUF                      SP6203182.1.3

### Fellesutgifter:

|                 |          |          |
|-----------------|----------|----------|
| TV og Internett | 576,00   | Månedlig |
| Dugnad          | 200,00   | Månedlig |
| Felleskostnader | 5 926,00 | Månedlig |

Sum felleskostnader:                      6 702,00

### Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler):    0,00

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

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

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

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

### **Spesifikasjon av lån**

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Bank:            | Svenska Handelsbanken AB NUF |
| Lånenr.:         | 95267281972                  |
| Lånebeskrivelse: | Handelsbanken, Ind.fin lån   |
| Lånetype:        | Annuitetslån                 |
| Rentesats:       | 2,05%                        |
| Rentetype:       | Fastrente                    |
| Andel av saldo:  | 0,00                         |
| Total saldo lån: | 1 961 675,22                 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2041                   |

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Bank:            | Svenska Handelsbanken AB NUF |
| Lånenr.:         | 95267281964                  |
| Lånebeskrivelse: | Handelsbanken                |
| Lånetype:        | Annuitetslån                 |
| Rentesats:       | 2,05%                        |
| Rentetype:       | Fastrente                    |
| Andel av saldo:  | 303 548,23                   |
| Total saldo lån: | 23 980 309,91                |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2041                   |

Fellesgjeld pr. 20.10.2025: 303 548,23

Total fellesgjeld for Arnatveit Borettslag pr. 20.10.2025: 25 941 985,00

### **Kontaktinformasjon til styret**

Styreleder: Anders Jordal  
Styreleders e-post: anders.jordal87@gmail.com

### **Tredjepartsopplysninger**

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Andel gjeld pr 31.12.2024  | 311 255 |
| Andel formue pr 31.12.2024 | 9 135   |

### **Bygning/eiendom**

Byggeår 1987  
Gårds-/bruksnr: 288/63

### **Særskilte opplysninger**

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

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://www.klarefinans.no). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Noen av beboerne har parkeringstak/parkeringsplass utenfor huset. Resten har parkeringsplass.

I forbindelse med rehabiliteringsprosjekt som ble avsluttet i 2018, er det i 2019 etablert ordning med individuell finansiering for noen av andelene som har fått utført tilleggsarbeid som skal bekostes av den enkelte andel. De som er med på ordningen blir fakturert for dette sammen med felleskostnadene. (Eget lån) Lånet kan ikke innfris. Ta kontakt med styret for mer info.

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

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

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

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

Med hilsen  
BOB BBL  
E-post: [Meglerpakke@bob.no](mailto:Meglerpakke@bob.no)

# **HUSORDENSREGLER FOR ARNATVEIT BORETTSLAG**

## **1. INNLEDNING.**

I henhold til vedtektene for Arnatveit Borettslag er det utarbeidet husordensregler for borettslaget. Beboere i borettslaget skal til enhver tid rette seg etter gjeldende husordensregler. Husordensreglene godkjennes av generalforsamlingen som også kan endre disse med 2/3 flertall.

## **2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.**

Enhver andelseier er ansvarlig for en opptreden som ikke er til bry for naboer eller til sjenanse for andre beboere i borettslaget

Alle husstandsmedlemmer i borettslaget skal derfor bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt. Utvendige skader, mangler o.l. som oppdages av andelseiere må straks rapporteres til vaktmester eller styre.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det ikke foregå bråkete utendørsaktivitet som kan være til sjenanse.

## **3. BILKJØRING OG PARKERING.**

Kjøring i A-tunet er forbudt med unntak av varelevering og syketransport.

Parkering må bare skje på anviste plasser.

Uregistrerte biler kan stå parkert i maksimum 1 -en- måned på borettslagets eiendom, herunder også omfattes borettslagets fellesgarasje. En kan om spesielle grunner foreliggende søke styret om dispensasjon utover denne tiden. Ureglementert parkering kan medføre borttauing for eiers regning.

Parkering av lastebiler er forbudt på borettslagets eiendom.

I tunene skal det vises særlig hensyn ved kjøring.

Gjesteparkering må bare skje på anviste plasser.

#### 4. FASADEFORANDRINGER.

Nytt punkt 4. (godkjent på gen.forsamling.03.04.2001).

- 3.1. Når borettslaver ønsker bygningsmessige endringer, må styret kontaktes allerede i planleggingsfasen. Styret formidler kontakt med borettslagets arkitekt / konsulent.
- 3.2. Når søknad fra borettslaver foreligger, vil styret legge saken frem for godkjenning på en ordinær/ekstraordinær generalforsamling.
- 3.3. Søknad må være styret i hende minimum seks (6) uker før ordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles etter behov.
- 3.4. Når generalforsamlingen har godkjent søknaden, skal borettslaver selv fremskaffe en lokalt/sentralt godkjent Ansvarlig utførende entreprenør som skal forestå arbeidet. Den Ansvarlig utførende entreprenør fyller ut byggesøknad og leverer denne til styret.
- 3.5. Som Tiltakshaver ( hjemmelsinnehaver for eiendommen ) skal styret signere byggesøknad og sende denne til Bergen Kommune v/Byggesaksavdelingen.
- 3.6. Arbeidet kan ikke igangsettes før søknad er godkjent av Byggesaksavdelingen.
- 3.7. Den enkelte borettslaver skal selv dekke kostnadene forbundet ved påbygg/ombygging + gebyrer til kommunen.
- 3.8. Borettslaget har ansvar for vedlikehold ( utlevering av maling) og forsikring i h.h.t. de enhver tid gjeldende lover. (Se punkt 5 i husordensreglene.)
- 3.9. Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne følgende byggearbeider:
  - a) Alle fasadeendringer som allerede er generalforsamlingsgodkjent etter 01.01.1998.
  - b) Gjerder, leegger , murer og terrasser på grunnplan.

Boder, garasjer, rekkverk, altaner og leegger skal så langt råd er være like rekkevis. Hjørnehus kan søke egen løsning der dette er mest hensiktsmessig. Tilbyggene skal ha liggende bordkledning og farge som huset. Som takteking på tilbygg skal det benyttes tilsvarende som i borettslaget.

## **5. ANSVARSFORHOLD VED FASADEENDRING.**

Nytt punkt 5. (godkjent på gen.forsamling.18.06.2002).

### **Borettslaget sitt ansvar.**

Borettslaget har drift og vedlikeholdsansvar for alle carporter/garasjer og alle tilbygg som er bygget for å øke boarealet. (Gjelder tilbygg oppført etter 18.06.02) Ekstra vinduer satt inn i boligen er borettslaget sitt ansvar.

Ved økning av boarealet betaler andelseier et tillegg i husleien på kr. 7,- pr/m<sup>2</sup> økt boareal, som skal dekke kommunale avgifter og fremtidige vedlikeholdsutgifter. (Beløpet satt 2002) Beløpet kan av styret inflasjonsjusteres.

Maling og forsikring blir dekket av borettslaget på alle tilbygg.

### **Andelseier sitt ansvar.**

Andelseier har ansvar for garasjeporter, dører og vinduer i garasjen. Andelseier plikter å begrense skadeomfanget hvis vindu eller dører i garasjen er skadet. Hvis dette ikke blir gjort, kan andelseier måtte dekke reparasjonskostnader.

Andelseier har ansvar for alle altaner som er utvidet, samt leegger, overbygg og boder. Dette gjelder også boder som er under carport / garasje.

Hvis det blir noen form for skade på tilbygg, eller hvis mangler ved tilbygg der andelseier har ansvar fører til skade på den opprinnelige bygningen, så er det andelseier som må stå for reparasjon for egen regning. Hvis en skade som følge av overnevnte fører til at man må bruke borettslaget sin forsikring, så blir andelseier belastet for egenandelen. (kr. 5000,- i 2002)

Andelseier betaler alle kostnader ved oppsetting av tilbygg. Borettslaget har ansvar for drift og vedlikehold av carporter, men hvis behovet for vedlikehold er så stort at det anbefales nyoppføring, skal andelseier selv bekoste dette.

Ved oppføring av tilbygg, plikter andelseier å bruke godkjent ansvarlig entreprenør som har kvalitetssikringssystem. Det skal legges frem prosjektmateriell for styret før byggetillatelse blir gitt. Videre skal sluttdokumentasjon leveres styret når arbeidet er fullført. Borettslaget har rett til å få utbygg kontrollert av en uavhengig bygningskkyndig. Kostnader forbundet med dette er det utbyggende andelseier som skal dekke.

## **6. DUGNAD.**

Dugnadsarbeid kan bare igangsettes etter avtale med dugnadsleder.

Utførte dugnadstimer skal kvitteres av dugnadsleder.

## **7. DYREHOLD.**

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Det skal imidlertid søkes styre før anskaffelse av husdyr har funnet sted. Det skal ikke være mer en 1 -ett- utegående dyr pr. hus. Det skal søkes om en ønsker dispensasjon. (Har ikke tilbakevirkende kraft).

Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets eiendom, dette gjelder også egen hage. Unntatt hundegård.

Borettslaget er ikke økonomisk ansvarlig for skade dyr gjør på mennesker eller personlig eiendom.

Borettslaget er ikke økonomisk ansvarlig for tap andelseier måtte lide ved salg av hus på grunn av vedtekter om dyrehold.

Dyrene skal registreres i et dyreregister der alle dyr i borettslaget skal være oppgitt. Endringer skal innmeldes til styret v/sekretær uoppfordret.

Bergen Kommunes politivedtekter angående dyrehold gjelder hele Arnatveit Borettslag, også egne hager.

## **8. MALING AV HUS**

Nytt punkt 8. (godkjent på gen.forsamling, 17.04.2002).

Andelseier foretar normalt utvendig maling av hus som tilligger hans andel. Maling utleveres av borettslaget. I forbindelse med utlevering av malingen kan styret be om at andelseier undertegner en kontrakt om den nærmere gjennomføringen av malingen.

Hvis en andelseier ikke kan eller vil male huset selv, kan borettslagets styre besørge malingen utført for andelseiers regning. Kostnaden ved husmalingen kan dekkes inn gjennom husleien over 12 måneder. Det samme gjelder dersom andelseiere som har påtatt seg å male selv ikke fullfører arbeidet innen rimelig tid.

## **9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.**

Andelseiere plikter nøye å følge godkjente husordensregler som gjelder for Arnatveit Borettslag.

Brudd på disse regler av andelseier eller deres husstandsmedlemmer vil føre til påtale og gir styret rett til eventuelt å si opp leieforholdet.

Arnatveit 10.11.02

## **Vedtekter**

for Arnatveit borettslag org nr 946 024 627, tilknyttet  
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. november 1984, endret på  
generalforsamling 31. mai 1988, 13. april 2005, 24.03.2011, 12.04.2016 og  
22.05.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

### **1. Innledende bestemmelser**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.
- (3) Borettslaget kan om det finner det formålstjenlig velge annen forretningsfører. Slikt valg krever generalforsamlingens vedtak.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør,

utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar. Laget bekoster likevel førstegangs utskifting av varmtvannsbereder.

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

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

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

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

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

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

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

(10) Kostnader som påføres og som skyldes mangelfullt vedlikehold av vinduer og ytterdører er andelseiers ansvar.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslagets styre skal være sammensatt i henhold til Lov om borettslag. Generalforsamlingen fastsetter antall styremedlemmer for kommende periode, før valg gjennomføres.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Lederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest fire uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).
- (4) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer på valg
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om

noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Dugnadsarbeid og parkering**

### **12- 1 Dugnadsarbeid**

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

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

### **12 – 2 Parkering**

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

Laget har tun-varierende retningslinjer vedrørende parkering. A-tunet er vedtatt bilfritt og innkjøring skal begrenses til av- og pålessing av varer. Tildelte plasser skal benyttes. Gjester skal henvises til gjesteparkering.

For B og C-tunet gjelder parkering i tilknytning til egen bolig. Campingvogner, biler, større nyttekjøretøy eller avskilte kjøretøy skal ikke henses på Lagets område.

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

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

### **12-3 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil**

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

# Nabolagsprofil

Stuajordet 117 - Nabolaget Arnatveit - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Hølbekken<br>Linje 29                           | 6 min<br>0.5 km |
| Arna stasjon<br>Linje F4, L4, R40               | 6 min<br>2.7 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 30 min<br>27 km |
| Bergen Flesland                                 | 31 min          |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Ådnemarka skule (1-7 kl.)<br>327 elever, 21 klasser      | 11 min<br>0.9 km  |
| Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)<br>417 elever, 32 klasser | 9 min<br>5.5 km   |
| Arna videregående skole<br>200 elever                    | 8 min<br>4.9 km   |
| Åsane videregående skole<br>1100 elever                  | 20 min<br>15.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Arnatveit Borettslag | 1 min |
|----------------------|-------|

«Landlig med kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

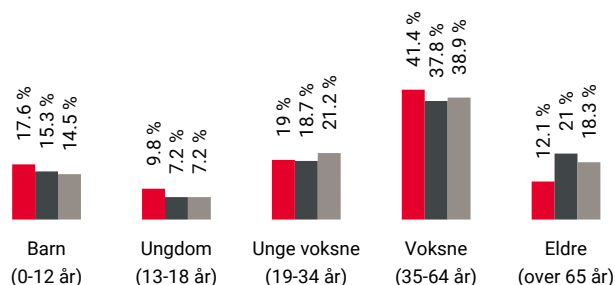
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område     | Personer  | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Arnatveit  | 916       | 372           |
| Indre Arna | 7 112     | 3 150         |
| Norge      | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Arnatveit barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 5 min<br>0.4 km  |
| Ådnanipa barnehage (1-5 år)<br>32 barn  | 20 min<br>1.7 km |
| Kidsa Øyrane (1-5 år)<br>114 barn       | 5 min<br>3.2 km  |

## Dagligvare

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Kiwi Arnatveit  | 9 min |
| Kiwi Indre Arna | 5 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

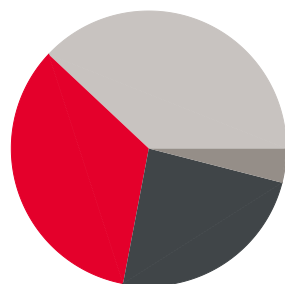
Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 9 min Fotball 0.7 km

Indre arna skole 4 min Aktivitetshall, ballspill 2.5 km

CrossFit-Bruket 10 min

Arna Treningssenter 10 min

## Boligmasse



34% enebolig  
24% rekkehus  
4% blokk  
38% annet

«Rolig, nært alt»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Øyrane Torg

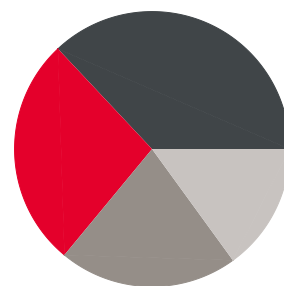
7 min



Apotek 1 Arna

4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
21% 13-15 år  
15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



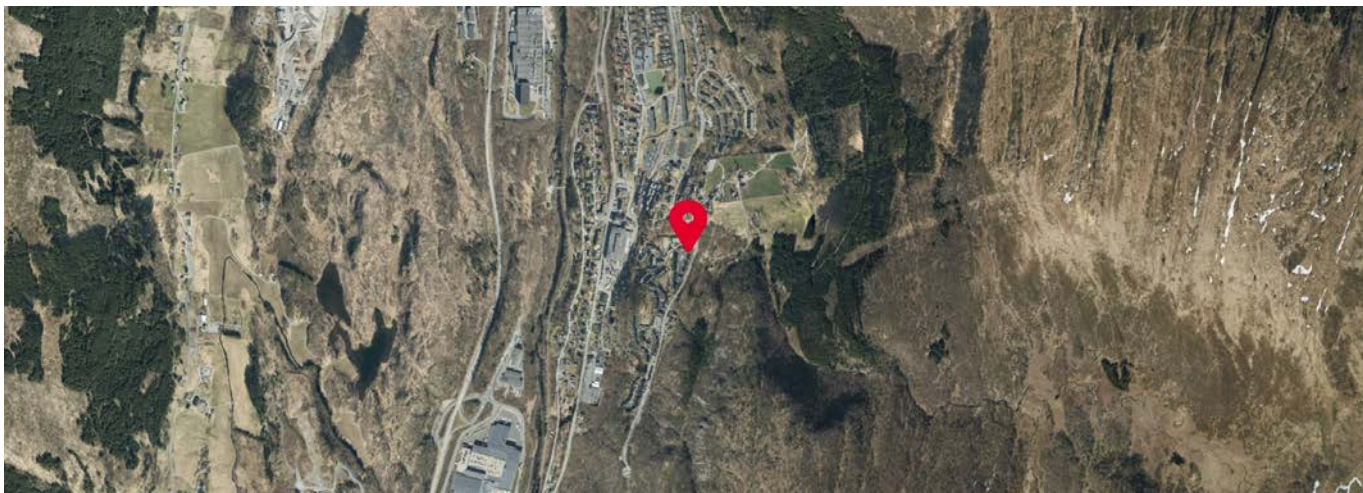
0%

43%

Arnatveit  
Indre Arna  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** Stuajordet 117  
5262 ARNATVEIT

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre