

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70



Eiendomsmegler MNEF

Fredrik Vatlé

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi og Fredrik Vatlé har gleden av å presentere Indre Arna-vegen 171. En praktisk 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet i Indre Arna. Her bor du med kort gangavstand til tog, buss, Kiwi og Øyrane Torg, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv.

Kort oppsummert:

- I 2018 ble det utført etterisolering, ny kledning og bytte av vinduer (med unntak av ett mindre vindu på kjøkkenet)
- Maling av listverk, karmen og innerdører i 2024, samt utvendig maling av fasade i 2020
- Uinnredet loft med muligheter for utvidet innredning. Bruksendring må søkes kommunen
- 160 m til nærmeste busstopp
- 750 m til Arna stasjon hvor en kan ta toget til Bergen sentrum på bare 8 min
- 350 m til Kiwi Indre Arna
- God lagringsplass på loft og i utvendig bod.

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Selger: Marie Haugland

Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 219
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1501260064

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 97/102 kvm
Tomtstr.: 480 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	87
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 102 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Utvendig bod 5 m²

2. etasje

BRA-i: 74 kvm

Entré m/trapp 7,3 m²

Gang 6,6 m²

Stue/kjøkken 33,2 m²

Bad/vaskerom 5,6 m²

Soverom 9,7 m² og 10,5 m²

3. etasje

BRA-i: 23 kvm

Loftsrom 34 m²

Hobbyrom 8,8 m²

Bod 7,5 m² og 8,1 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm

Ikke målbare arealer

Kommentar fra tilstandrapport:

Bodene i loft har ikke måleverdig areal, etter våre måleregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

480 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for seksjonene. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Indre Arna-vegen 171 har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i hjertet av Indre Arna, med kort gangavstand til både togstasjon, bussterminal, dagligvarebutikk og Øyrane Torg.

Fra boligen er det kun ca. 3 minutters gange til Kiwi Indre Arna, mens Øyrane Torg med Arna tog- og bussterminal ligger ca. 8 minutters gange unna. Like i nærheten finner man også fotballbane og friidrettsbane, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for både store og små.

Øyrane Torg er et populært samlingspunkt i området og byr på et godt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. For ytterligere servicetilbud er det ca. 15 minutter med bil til Åsane, med sine mange kjøpesentre og fasiliteter, og ca. 25 minutter til Bergen sentrum.

Arna togstasjon har hyppige avganger mot Bergen sentrum, noe som gjør hverdagslogistikken enkel og effektiv. Fra området går det også flere bussavganger i retning blant annet Åsane, Nesttun og øvrige nærområder.

For den turglade finnes det flere flotte turmuligheter i nærheten. Reppedalen, Gullfjellet og Arnanipa kan trekkes frem som populære alternativer for både korte og lengre turer. Treningssenteret Aktiv 365 ligger også kun ca. 16 minutters gange fra boligen.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Indre Arna barnehage
- Øyrane barnehage
- Ådnamarka skule
- Garnes skule
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av aluminium.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Et vindu i kjøkken er fra 1984.

Dører:

Hvit profilert gatedør, med 3-lags glass i malte trekarmer.

Skyvedør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Altan på 4 m², med utgang fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Pipe og ildsted:

Vedovn i stue.

Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Utvendig drenering er ikke kjent.

Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong.

Kun utsiden av grunnmur er kontrollert.

Terrengforhold:

Gruset rundt bygget.

Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur. Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bad utvidet fra 2,8 - 6m² Rev alt, lagt opp nye rør, fliser, plater osv. Utført av tidligere eier

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

All jobb med badet er utført av tidligere eier

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

- Ja

Det ble oppdaget at det kom kald trekk fra terskel/gulv på balkongdøren om vinteren.

Om vinteren dannes det rim/is på innsiden av terskelen til balkongdøren.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Brukt helårs skum for å fikse tette mellom terskel og gulv. Ikke hatt problemer med kald trekk siden da.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Arnavågen bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel isolasjon + etterisolert ytterligere 15cm. Byttet kledning. Byttet alle vinduer utenom det små vinduet på kjøkkenet. Montert lufteventil på begge soverom og i stuen.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: 2 stk utvendige sportsboder ble laget i forbindelse med seksjonering av boligene.

Bodene ligger helt i tomtegrensen så det ble søkt om å bygge dem. Jobb utført privat

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

- Ja

Skeivhet i gulvet fra langvegg kjøkken/stue.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget utslag på veggen i rom i kjeller. Tidligere eier i underetasjen har delvis forbedret drenering i hjørnet av boligen der nedløp kommer ut ned mot kjeller. Dette ble utført da det ble oppdaget utslag på veggene i rom i kjeller. Det ble brukt grunnmurspapp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ytterhjørnet mot kjelleren der nedløpet renner ut.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Jan Øvrebø Rørmakeren

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vannrør til rør i rør. Utført i tidligere eiers eie. Årstall estimert, da disse opplysningene mangler fra tidligere eier.

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

- Ja

Vann lekkasje oppdaget mellom bjelkelaget og skorstein/pipe April 2024.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble brukt wakaflex for å fikse sprekkene i skorstein. Ingen problemer/lekkasje i ettertid. Jobb utført selv.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Fana varme og skorsteinservice

Beskrivelse av arbeidet: Gammel kakkelovn fjernet. Ny peisovn montert, Aduro 9.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kenneth Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør, ledninger og sikringer. Utført i tidligere eier eie. Årstall estimert, da disse opplysningene mangler fra tidligere eier.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ny benkeplate på kjøkkenet etter godkjent reklamasjon fra Ikea. Det ble samtidig flislagt på veggene og kjøkkenfrontene ble malt. Jobb utfør selv

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Alt av listverk, karmen og innerdører malt. Jobb utført selv

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utvendige vegger og lister malt. Jobb utført selv.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Godkjent reseksjonering Bergen kommune

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig bod ferdigstilt. Nytt inngangsparti og utvendig trapp montert. Nytt gelender og plating på terrasse. Jobb utført selv

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Hobbyrom loft etasje helrenoveret. Nytt gulv, listverk, veggfornyer og maling av vegger/tak. Jobb utført selv

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Indra Arna-vegen 171 – en praktisk og sentral leilighet med attraktiv beliggenhet i hjertet av Indre Arna. Her bor du med kort gangavstand til daglige servicetilbud, kollektivtransport og flotte turmuligheter. Leiligheten byr på en funksjonell planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og entré, samt utgang til en altan på 4 m² fra stuen.

Boligen ligger svært sentralt til med gangavstand til både Kiwi, Øyrane Torg og Arna tog- og bussterminal. Området har også et godt tilbud av skoler og barnehager, samt idrettsanlegg og treningssenter i nærheten. For den turglade finnes flere populære turområder som Annanipa, Gullfjellet og Reppedalen innen kort avstand.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert og holder derfor en god standard. Her kan det trekkes frem maling av listverk, karmen og innerdører i 2024, samt utvendig maling av fasade i 2020. I 2018 ble det utført omfattende arbeid av fagfolk med etterisolering, ny kledning og bytte av vinduer (med unntak av ett mindre vindu på kjøkkenet), samt installasjon av lufteventiler i stue og soverom.

Entré og gang:

Leiligheten ønskes deg velkommen via en entré med trapp på 7,3 m², videre til gang på 6,6 m² som gir adkomst til øvrige rom i boligen. Her er god plass til innredning av garderobeløsning for yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:

Leilighetens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen på hele 33,2 m². Rommet har gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Her ligger alt til rette for både hverdagsliv og større sosiale sammenkomster. Store

vindusflater gir flott lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en altan på ca. 4 m².

Stilrent og moderne kjøkken. Det er innredet med glatte finerte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenk. I 2018 ble kjøkkenet oppgradert med ny benkeplate, flislagte vegger og malte fronter.

Soverom:

Boligen har to soverom på henholdsvis 9,7 m² og 10,5 m². Begge rommene har plass til seng og tilhørende møblement, og egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller gjesterom.

Bad/vaskerom:

Badet er oppgradert i perioden 2013/2014 i regi av tidligere eiere, og fremstår funksjonelt med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, to servanter med møblement, vegghengt wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk gulvvarme.

Loft:

Loftet er innredet med blant annet loftsrom (ca. 34 m² gulvareal), hobbyrom med gulvareal på ca. 8,8 m² samt boder på ca. 7,5 m² og 8,1 m². Det presiseres at loftet ikke er søkt om for bruk til varig opphold.

Boder og lagring:

Av reseksjonering av 2022 fremgår det at seksjon 1 disponerer hele kjelleren, mens seksjon 2 disponerer hele loftet. I tillegg har seksjonene hver sin del av utvendig bod.

Standard

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.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Eldre og slitt taktekking. Det er en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Det nærmer seg tid for å skifte taktekkingen.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet. Det er ikke snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

Dører

Det er påvist andre avvik: Fuktmerker på dørterskel til skyvedør.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Futtmerkene oppstår på grunn av is/rim vinterstid.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Opprinnelig skorstein.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke åpning for tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Det bør etableres luftespalte i dør.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

TGIU

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

Helse, miljø og sikkerhet

Innvendig trapp.

Altan.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.

Lav takhøyde i deler av innvendig trapp.

Rekkverket på altan er under 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Det bør monteres håndløper på vegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på fellesareal.

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 11.05.2023

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

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

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

83 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 390 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 393 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 235 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

50/100

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 219, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/287/219/2:

15.10.1959 - Dokumentnr: 504444 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

Skjøte fra 1959:

- Gjerdeplikt.

- Så lenge tomten ikke er løst ut ved reguleringsveg skal kjøperen har vegrett fra riksvegen over "Heimly".

12.12.2012 - Dokumentnr: 1057285 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/100

01.01.2020 - Dokumentnr: 438516 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:219 Snr:2

05.05.2022 - Dokumentnr: 483269 - Reseksjonering

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/100

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på nybygg uthus / bod datert 07.01.2021 og ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og fjerning av innvendig trapp datert 06.09.2022.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig fra byggeår. Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Det foreligger likevel godkjent byggeanmeldelse.

Det foreligger tegninger mottatt fra kommunen, men det er noe avvik fra disse. Badet er forstørret ved å ta areal av begge soverommene. Hobbyrom på loft er innredet uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning av bruksendring for varig opphold er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen av hobbyrommet nå i ettertid.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart/skisse (udatert).

- Tegninger bolig datert 22.10.1956 og 11.02.1956.

- Byggeanmeldelse for nybygg våningshus datert 28.12.1956.
- Godkjent byggeanmeldelse på vilkår datert 12.02.1957.
- Tegning garasje (udatert).
- Byggeanmeldelse for nybygg garasje (udatert), med avslag datert 20.04.1961.
- Søknad om garasje datert 13.04.1965.
- Tegning garasje stemplet med godkjenning 10 .05.1965.
- Godkjenning av garasje på vilkår datert 14.05.1965.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.-
Gjerdeplikt

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Det foreligger ingen tinglyst veirett over privat vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til sentrumsformål etter kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gjennomføringssone: Omforming Indre Arna. Dekningsgrad 100 %

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 58,5 %.

Kommunedelplan:

Planid: 9940000 ARNA. KDP INDRE ARNA

Ikrafttrådt: 13.09.2004

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til Boligområder (97,5%) og Annet byggeområde (2,5%)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 8840001

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 10, UTLØBAKKEN ALDERSBOLIGER

Saksnr: 190510662

- Mindre reguleringsendring
- Ikrafttredelsesdato: 25.08.1992

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Planlegging igangsatt

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

PlanID: 201703

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

- Detaljregulering

- Statleg reguleringsplan med konsekvensutgreiing skal gi heimel i plan- og bygningslova til å bygge ny veg og jernbane på strekninga mellom Arna og Stanghelle. Strekninga ligg i Bergen kommune og Vaksdal kommune.

Planid: 8840000

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

Saksnr: 190510662

- Ikrafttrådt i 1991.
- Eldre reguleringsplan.

Planid: 8840005

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 318, UTLØBAKKEN

Saksnr: 199932241

- Ikrafttrådt i 2000.
- Mindre reguleringsendring.
- Deling av grunneiendom for bygging av bofellesskap for utviklingshemmede.

Planid: 4600000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 2

- Eldre reguleringsplan, ikrafttrådt i 1978.
- Gjelder Vallerhaugen

Planid: 18290000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 318 MFL., INDRE ARNA, UTLØBAKKANE VEST
Saksnr: 200414935

- Eldre reguleringsplan, ikrafttrådt i 2007.
- Asplan Viak Bergen AS har på vegne av tiltakshaver Nistad Utbygging AS utarbeidet et forslag til reguleringsplan for et ca 9,5 daa stort område i Indre Arna. Planområdet ligger nord for det gamle sentrum i Indre Arna, det er vestvent og omfatter bla det gamle gårdstunet Presttunet. Hoveddelen av arealet er i kommunedelplan og reguleringsplan avsatt til parkering tilknyttet framtidig idrettsanlegg i Seimshola.
- Planforslaget viser et kombinasjonsbygg for forretning og bolig

Planid: 63010000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 57 MFL., INDRE ARNA, ÅDNAVEGEN 42, INDRE ARNA
BARNEHAGE

Saksnr: 201710300

- Planområdet er på 13,45 daa og rommer en skolebygning og en skolepaviljong. Det historiske jernbanesporet til Vossa-banen, som ligger over gnr. 289, bnr. 84, deler planområdet i to. Planområdet omfatter fylkesveien Indre Arna vegen i øst og det historiske veifaret Ådnavegen i vest.
- Formålet med reguleringsplanen er å etablere en permanent barnehage for inntil 132 barn i det eksisterende skolebygget som per i dag er godkjent som midlertidig barnehage for 60 barn. Siden området i dag er regulert til offentlig formål/skoleformål må det gjennomføres en detaljregulering.

PlanID: 62350000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 233 MFL., INDRE ARNA-VEGEN 166

Saksnr: 201128211

- Detaljregulering
- Legge til rette for utbygging av bolig, kontor, forretning med tilhørende anlegg.

PlanID: 15300000

Plannavn: ARNA. SEIMSHOLA/SEIMSMYRANE

Saksnr: 200001494

- Eldre reguleringsplan
- Ikrafttredelsesdato 19.02.2001

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting

opplysninger kr 2 300,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistås av

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

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

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826756802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

20.05.2026



I/B
INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





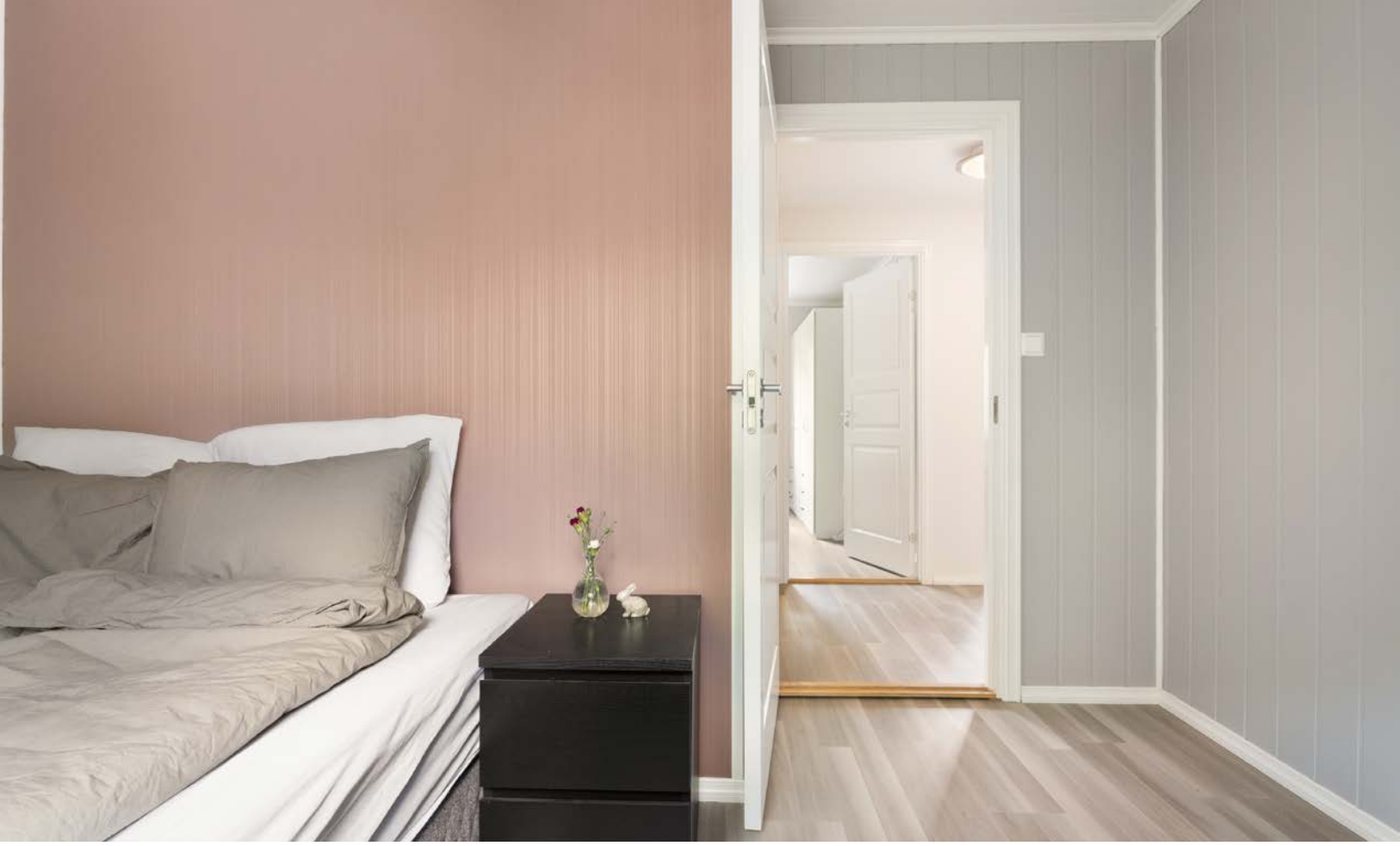




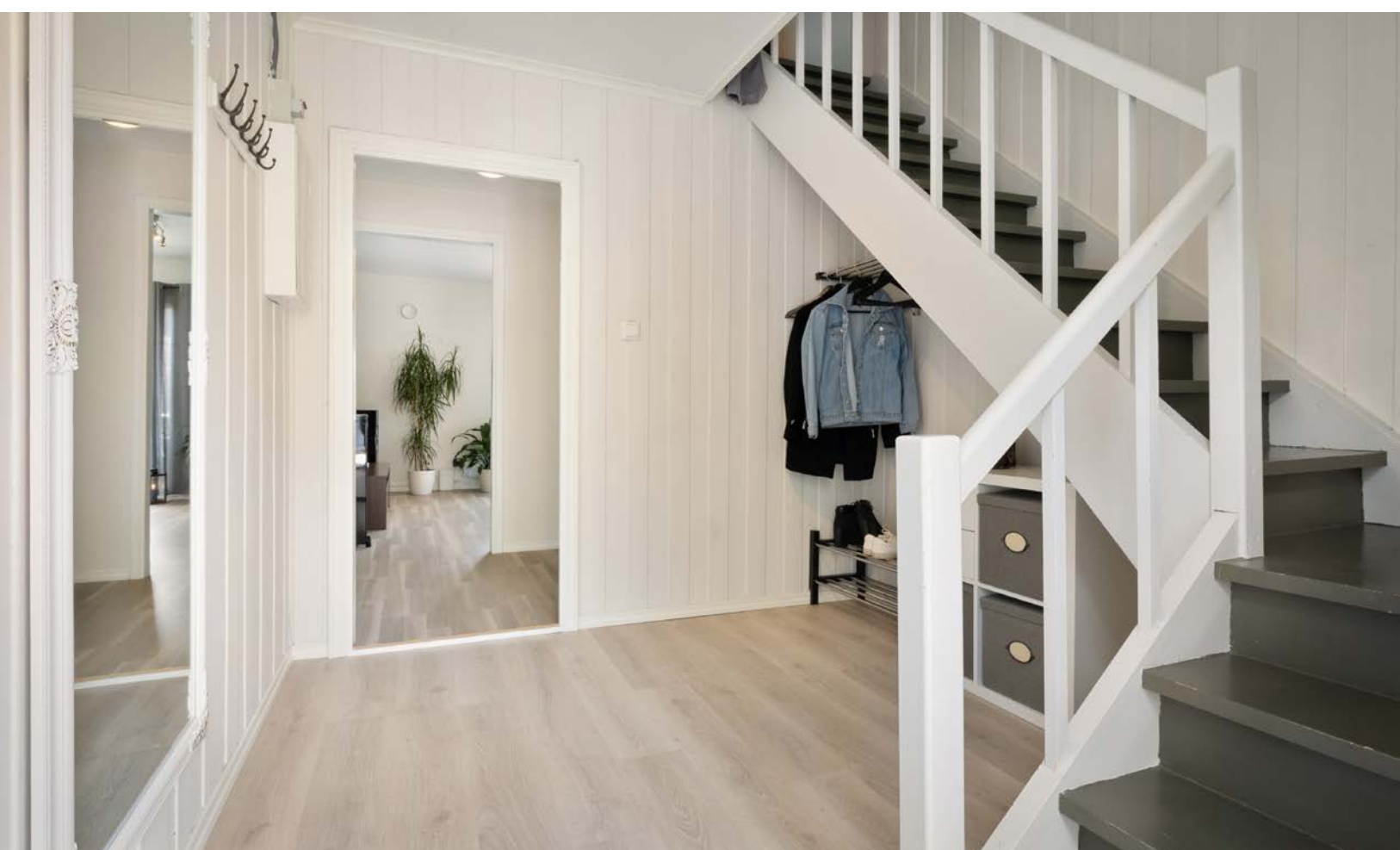


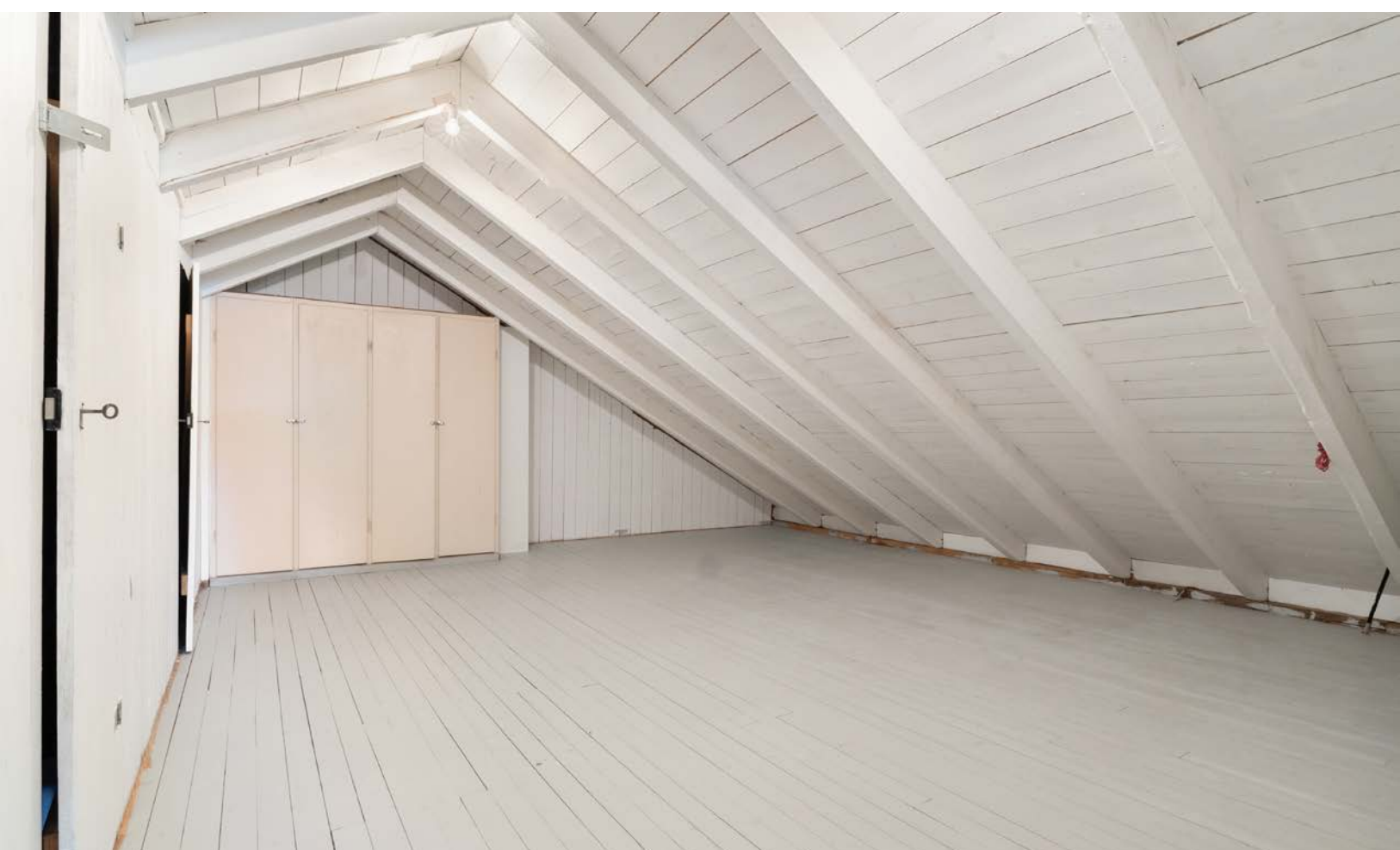


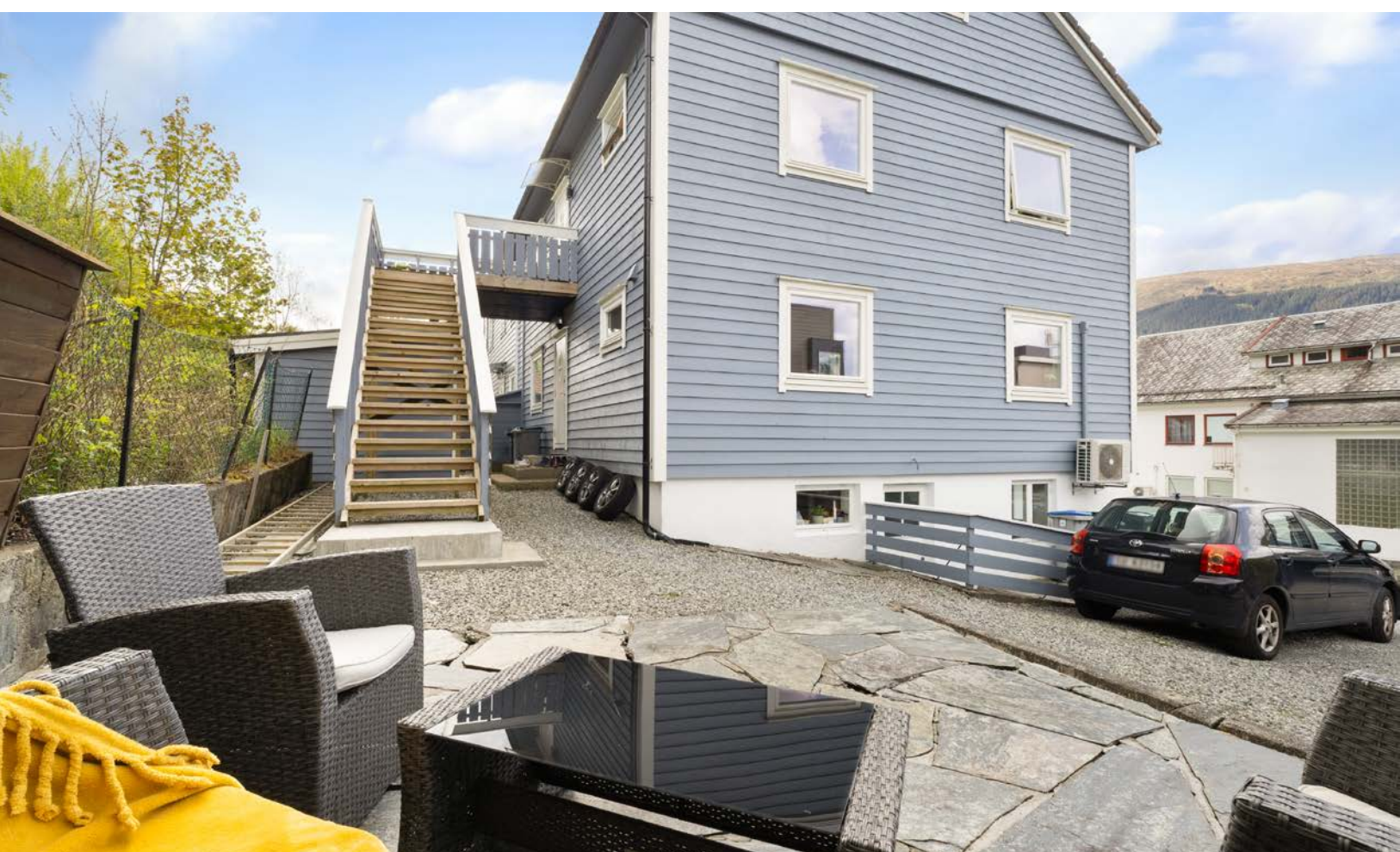




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Indre Arna-vegen 171 , 5261 INDRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 287, bnr. 219, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 15943-2743

Eiendomsverdi ref nr: SO5088

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Knut-Anders Aase

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1958, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken. Takrenner og nedløp av aluminium. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning. Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord. Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Hvit profilert gatedør, med 3-lags glass i malte trekarmer. Skyvedør med 2-lags glass i malte trekarmer. Altan på 4 m², med utgang fra stue. Tretrapp av impregnert treverk.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat på gulver, panel, platet og malte vegger og himlinger. Trebjelkelag i etasjeskille. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen. Vedovn i stue. Skorstein er oppført i teglstein. Malt tretrapp. Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra 2013/14 utført i regi av forrige eiere. Baderomsplater på vegger og panel i himling. Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Klemring og membran er synlig i plastsluk. Bad med dusjkabinett, to servanter, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Det ble boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte finerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse. Synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via ventiler i yttervegger. 80 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom. Automatsikringer med jordfeilautomater og 8 kurser.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Utvendig drenering er ikke kjent. Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Grunnmur i betong. Kun utsiden av grunnmur er kontrollert. Gruset rundt bygget. Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

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

Innvendig trapp. Altan.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

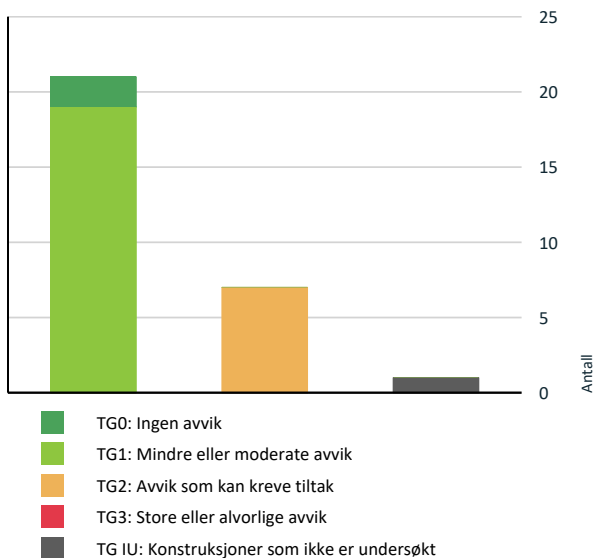
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnforhold, drenering og grunnmur er felles ansvar. Det er ikke kontrollert innvendig i seksjon 1.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eldre og slitt taktekking.
Det er en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det nærmer seg tid for å skifte taktekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfanger på taket.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner.

Et vindu i kjøkken er fra 1984.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse
Hvit profilert gatedør, med 3-lags glass i malte trekarmner.
Skyvedør med 2-lags glass i malte trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker på dørterskel til skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Futtmerkene oppstår på grunn av is/rim vinterstid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Altan på 4 m², med utgang fra stue.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp av impregnert treverk.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse
Laminat på gulver, panel, platet og malte vegger og himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkelag i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Opprinnelig skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2013/14 utført i regi av forrige eiere.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og panel i himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk. Gulvet er tinæmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Klemring og membran er synlig i plastsluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjkabinett, to servanter, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke åpning for tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres luftespalte i dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte finerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

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



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via ventiler i yttervegger

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

80 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilautomater og 8 kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1958

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Opprinnelig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Kun utsiden av grunnmur er kontrollert.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Gruset rundt bygget.

Det ledes enkelt vann gjennom grus og inn mot grunnmur. Det bør etableres tettere masse, eller duk under grusen, som leder overflatevann bort fra bygget.

TG 10 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp.
Altan.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.
Lav takhøyde i deler av innvendig trapp.
Rekkverket på altan er under 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.
Det bør monteres håndløper på vegg.

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

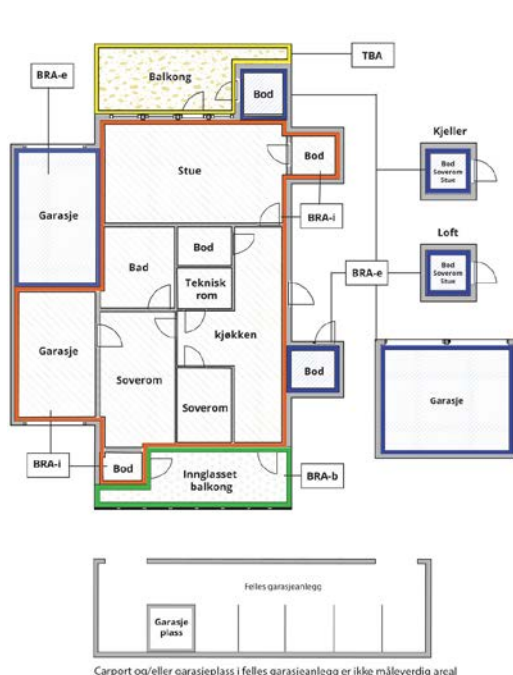
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	74			74	4
Loft	23			23	
1. etasje		5		5	
SUM	97	5			4
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom		
Loft	Uinnredet loft, hobbyrom, 2 boder		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Entré m/trapp 7,3 m²

Gang 6,6 m²

Stue/kjøkken 33,2 m²

Bad/vaskerom 5,6 m²

Soverom 9,7 m² og 10,5 m²

Gulvareal for rom i loft:

Loftsrom 34 m²

Hoyrom 8,8 m²

Bod 7,5 m² og 8,1 m²

Utvendig bod 5 m²

Bodene i loft har ikke måleverdig areal, etter våre måleregler.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Marie Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	219		2	480.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Indre Arna-vegen 171

Hjemmelshaver

Haugland Marie

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

50 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna.

Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nrområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal.

Parkering på fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marie Haugland

Boligen

Indre Arna-Vegen 171

5261 Indre Arna

4601-287/219/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bad utvidet fra 2,8 - 6m2 Rev alt, lagt opp nye rør, fliser, plater osv. Utført av tidligere eier

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

All jobb med badet er utført av tidligere eier

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det ble oppdaget at det kom kald trekk fra terskel/gulv på balkongdøren om vinteren. Om vinteren dannes det rim/is på innsiden av terskelen til balkongdøren.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Brukt helårs skum for å fikse tette mellom terskel og gulv. Ikke hatt problemer med kald trekk siden da.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Arnavågen bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel isolasjon + etterisolert ytterligere 15cm. Byttet kledning. Byttet alle vinduer utenom det små vinduet på kjøkkenet. Montert lufteventil på begge soverom og i stuen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: 2 stk utvendige sportsboder ble laget i forbindelse med seksjonering av boligene. Bodene ligger helt i tomtegrensen så det ble søkt om å bygge dem. Jobb utført privat

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

♦ **Ja**

Skeivhet i gulvet fra langvegg kjøkken/stue.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget utslag på veggene i rom i kjeller. Tidligere eier i underetasjen har delvis forbedret drenering i hjørnet av boligen der nedløp kommer ut ned mot kjeller. Dette ble utført da det ble oppdaget utslag på veggene i rom i kjeller. Det ble brukt grunnmurspapp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på



Ytterhjørnet mot kjelleren der nedløpet renner ut.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Jan Øvrebø Rørmakeren

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vannrør til rør i rør. Utført i tidligere eiers eie. Årstall estimert, da disse opplysningene mangler fra tidligere eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vann lekkasje oppdaget mellom bjelkelaget og skorstein/pipe April 2024.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble brukt wakaflex for å fikse sprekkene i skorstein. Ingen problemer/lekkasje i ettertid. Jobb utført selv.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Fana varme og skorsteinservice

Beskrivelse av arbeidet: Gammel kakkelovn fjernet. Ny peisovn montert, Aduro 9.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kenneth Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør, ledninger og sikringer. Utført i tidligere eier eie. Årstall estimert, da disse opplysningene mangler fra tidligere eier.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ny benkeplate på kjøkkenet etter godkjent reklamasjon fra Ikea. Det ble samtidig flislagt på veggene og kjøkkenfrontene ble malt. Jobb utfør selv

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

Beskrivelse av arbeidet: Alt av listverk, karmen og innerdører malt. Jobb utført selv

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utvendige vegger og lister malt. Jobb utført selv.



4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Godkjent reseksjonering Bergen kommune

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig bod ferdigstilt. Nytt inngangsparti og utvendig trapp montert. Nytt gelender og plating på terrasse. Jobb utført selv

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Hobbyrom loft etasje helrenoverert. Nytt gulv, listverk, veggfornyere og maling av vegger /tak. Jobb utført selv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

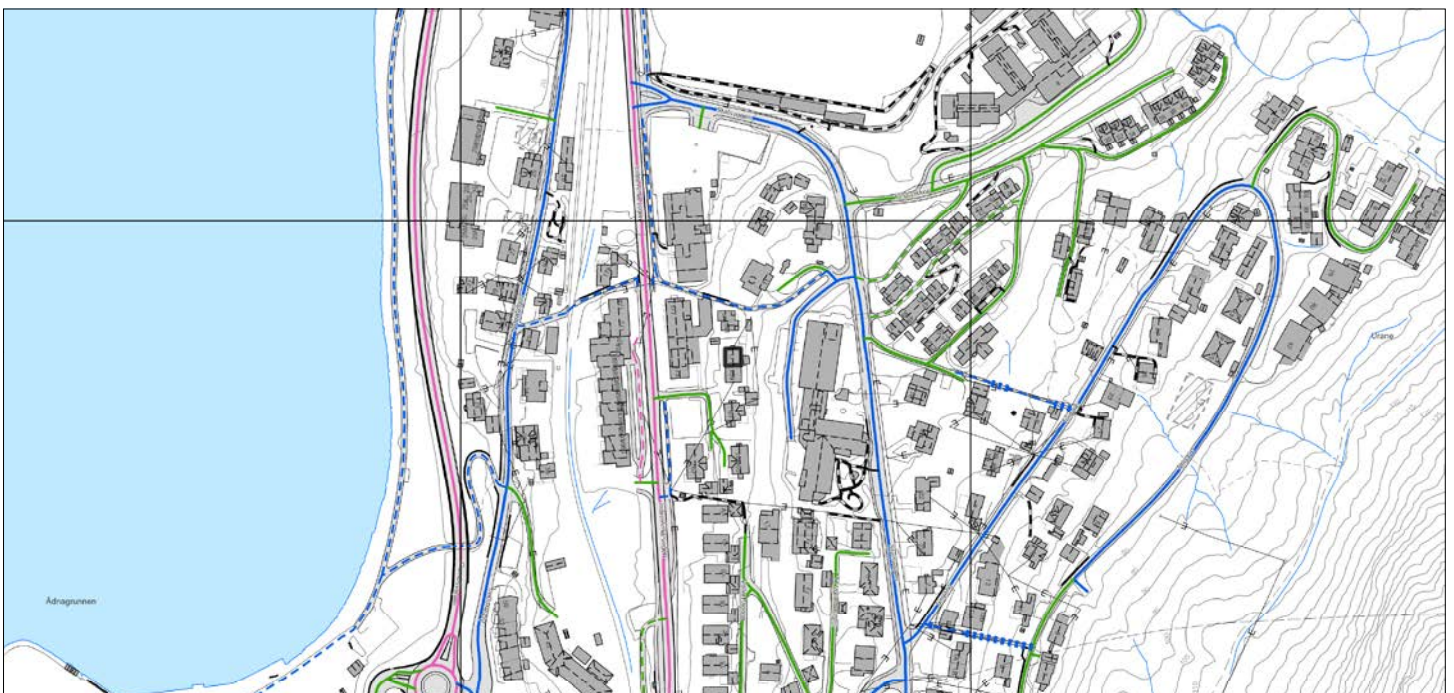


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/219/0/2
Adresse: Indre Arna-vegen 171, 5261 INDRE ARNA



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



BERGEN
KOMMUNE

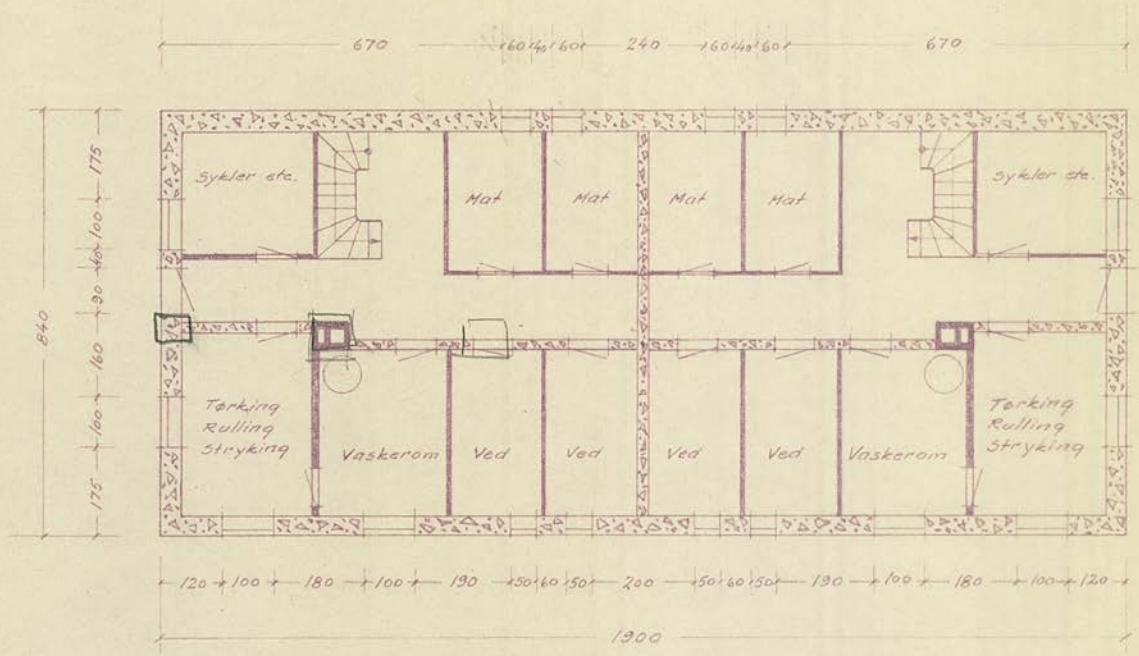
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 04.05.2026

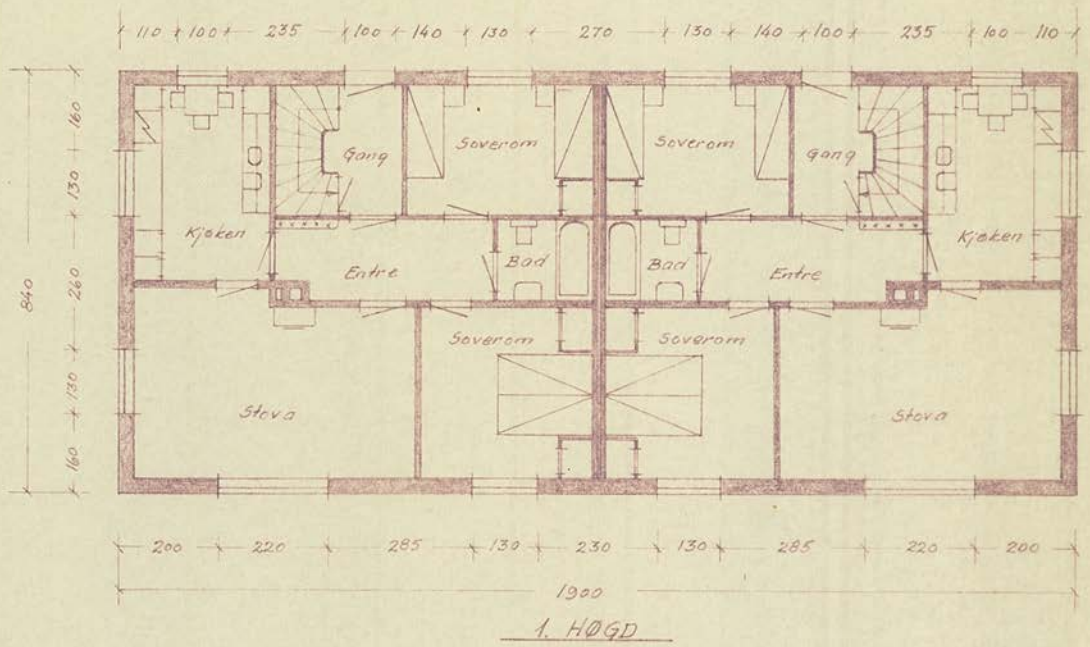
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/219/0/2
Adresse: Indre Arna-vegen 171, 5261 INDRE ARNA

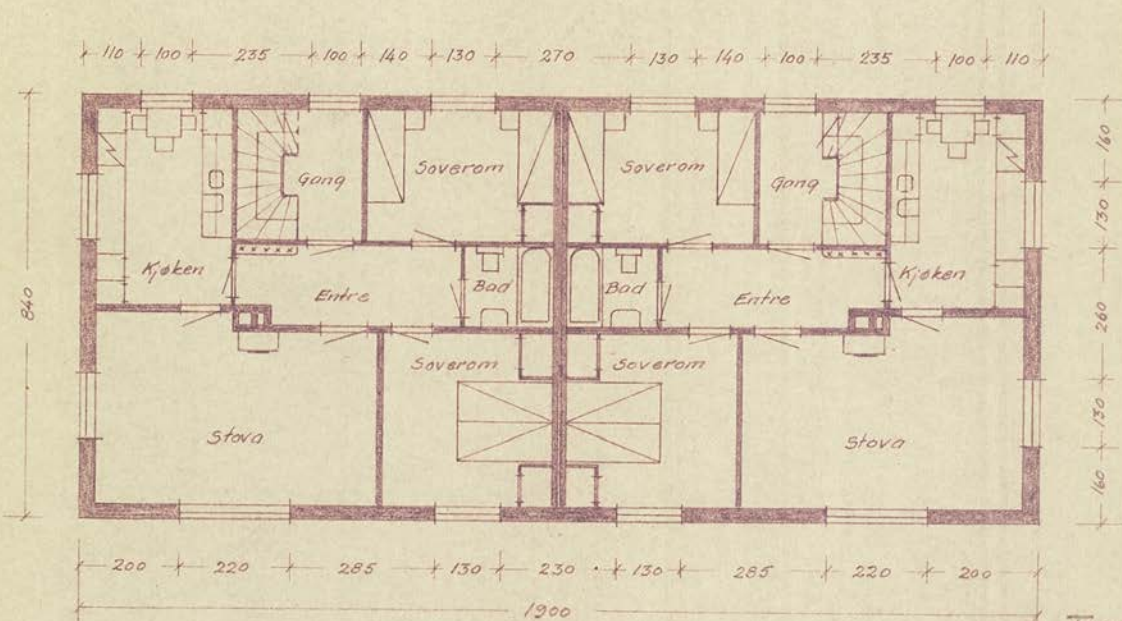


- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | ☺ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ■ Skap |
| ■ Bygning | — Gangveg og sti | ● EL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



KJELLAR





2. HOGD

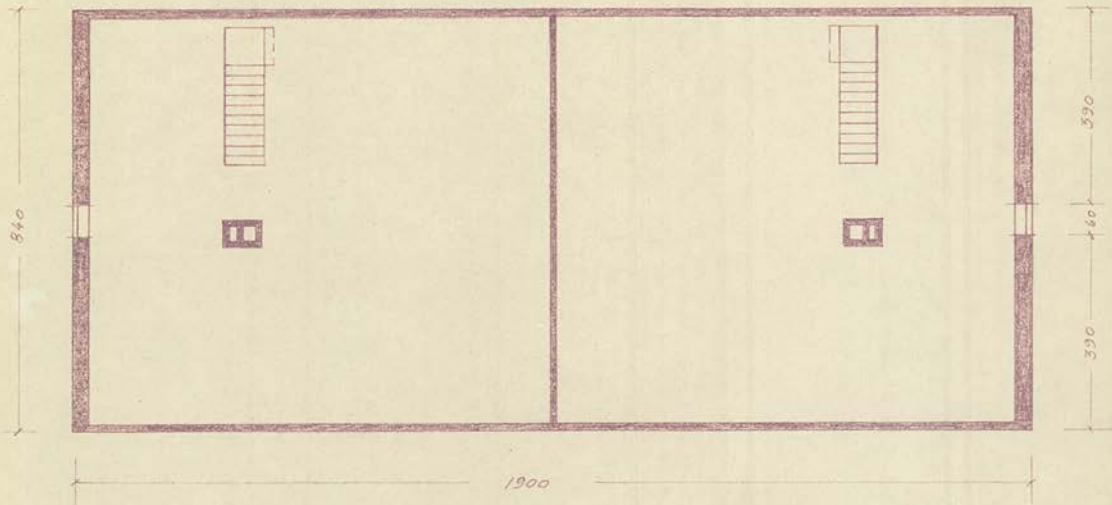
TEIKNING NR. 435.

ERSTATN. FOR NR. 395

Haus kommuneingeniørkontor
 Indris Anna 22/10-59
 M. N. Nornelo.

Sv. 9.

31111

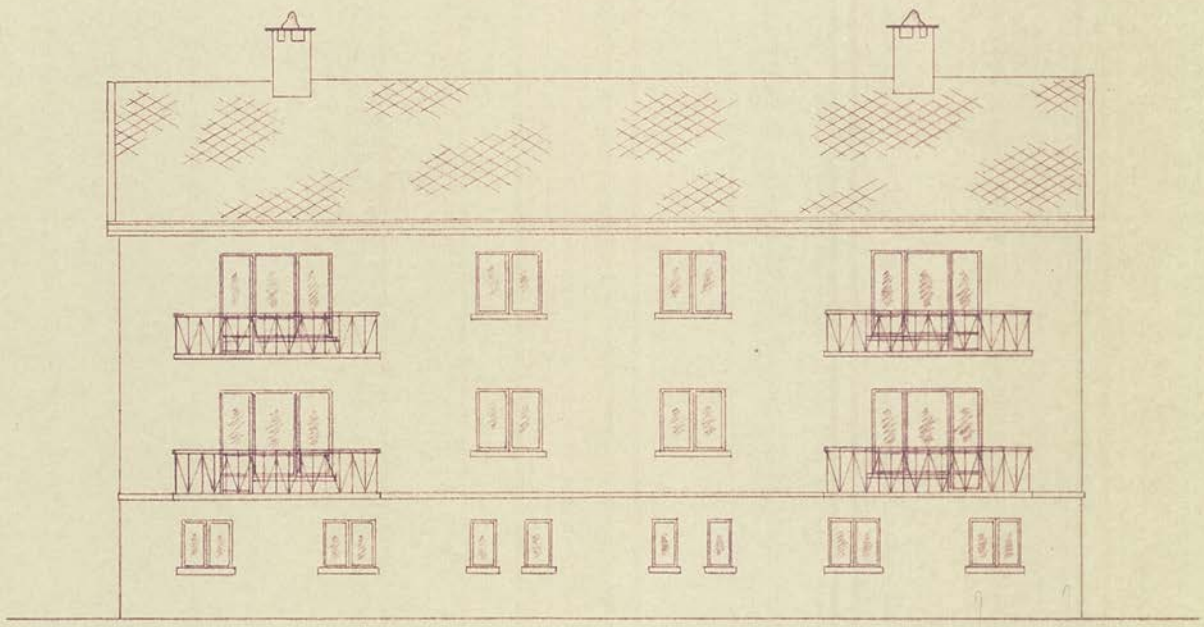


LOFT

Haus kommuneingeniørkontor
Indre Arna 11/2-56
A. N. Nansen

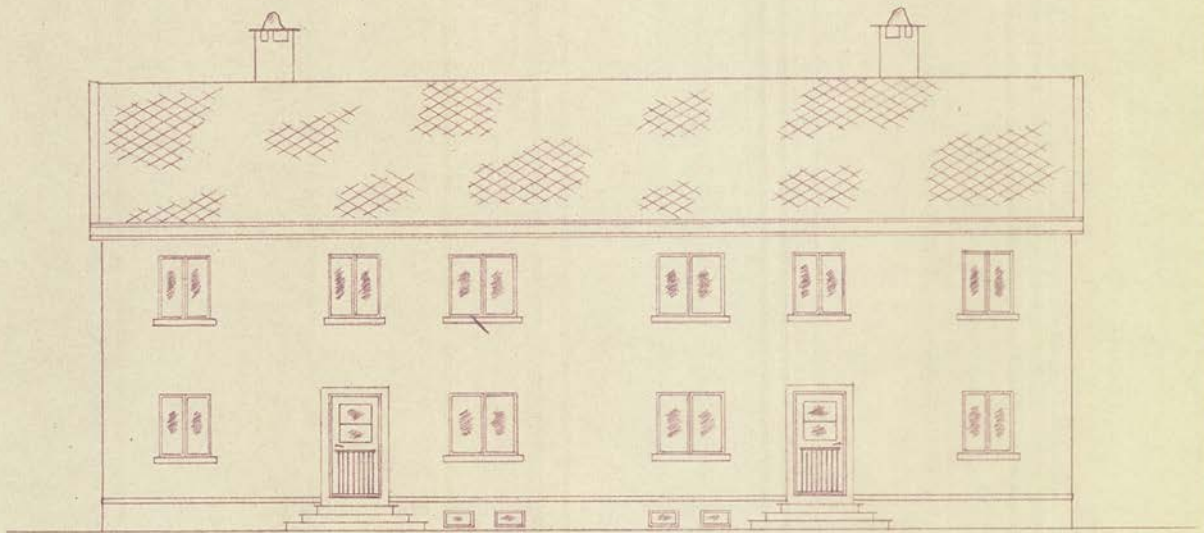
TEIKNING NR. 396
Dr. Gjørdal

4 - MANNEN
FOR
HAUS BOLIG
MÅL -



SÖRVEST

4 - MANNEN
FOR
HAUS BOLI
MÄL = 1

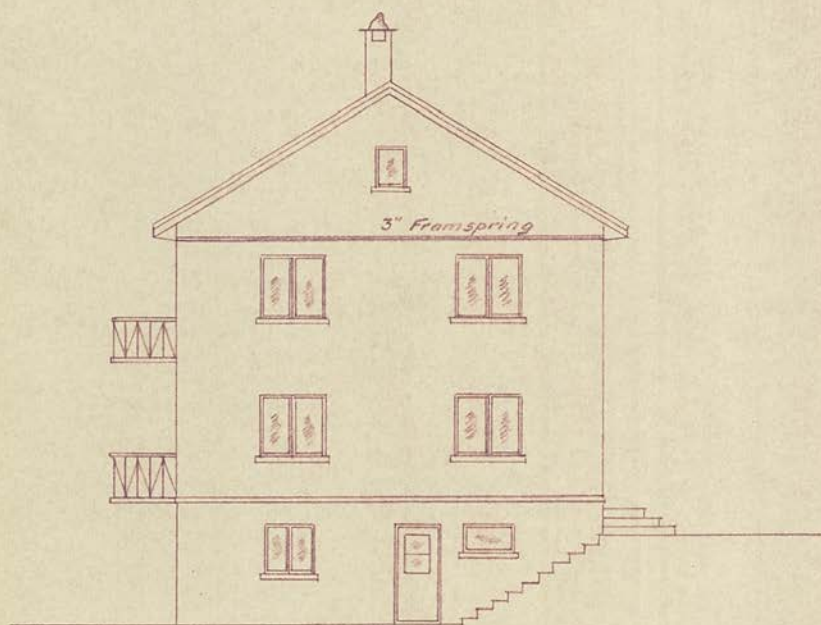


NORDAUST

BUSTAD

BYGGELAG

1:100

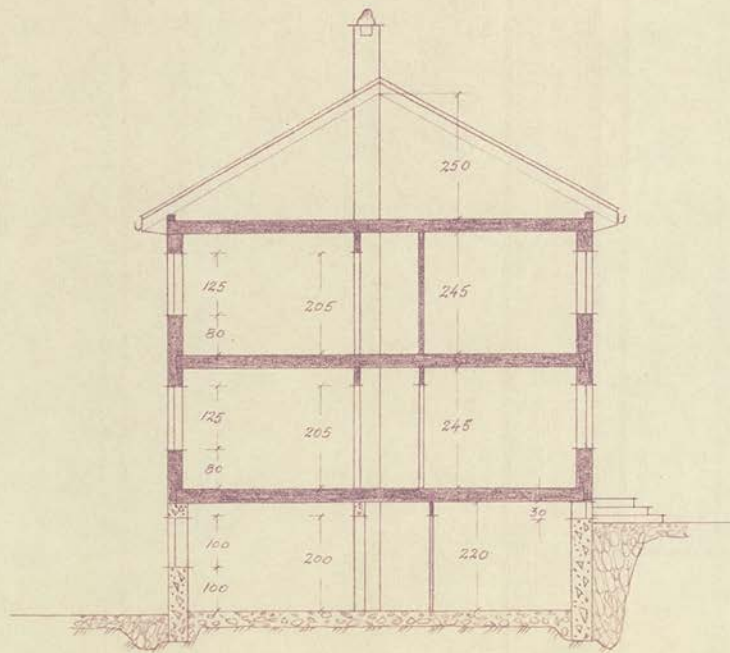


SØRAUST
NORDVEST OMSNUDD

BUSTAD

BYGGELAG

100



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613627206
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
210691	ELIASSEN SEBASTIAN ELIAS	H0101	INDRE ARNA-VEGEN 171, 5261 INDRE ARNA
120293	ELIASSEN INE-MARI SANDEN	H0101	INDRE ARNA-VEGEN 171, 5261 INDRE ARNA
210892	HAUGLAND MARIE	H0201	INDRE ARNA-VEGEN 171, 5261 INDRE ARNA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4601	287	219

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 483269 Tinglyst: 05.05.2022
STATENS KARTVERK

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Hele kjelleren, inkludert trapp fra første etasje ned til kjelleren, innlemmes i hoveddelen til seksjon 1. Fellesareal i første etasje innlemmes i hoveddelen til seksjon 1. Trapp hull opp til andre etasje stenges. Fellesareal i andre etasje, trapp opp til loft og hele loftet innlemmes i seksjon 2. Seksjonene får hvert sitt tilleggsareal i nytt bodbyg i hagen.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal


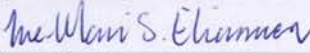
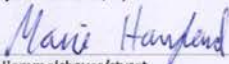
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato | Innsenderens underskrift
28.03.2022 | 

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

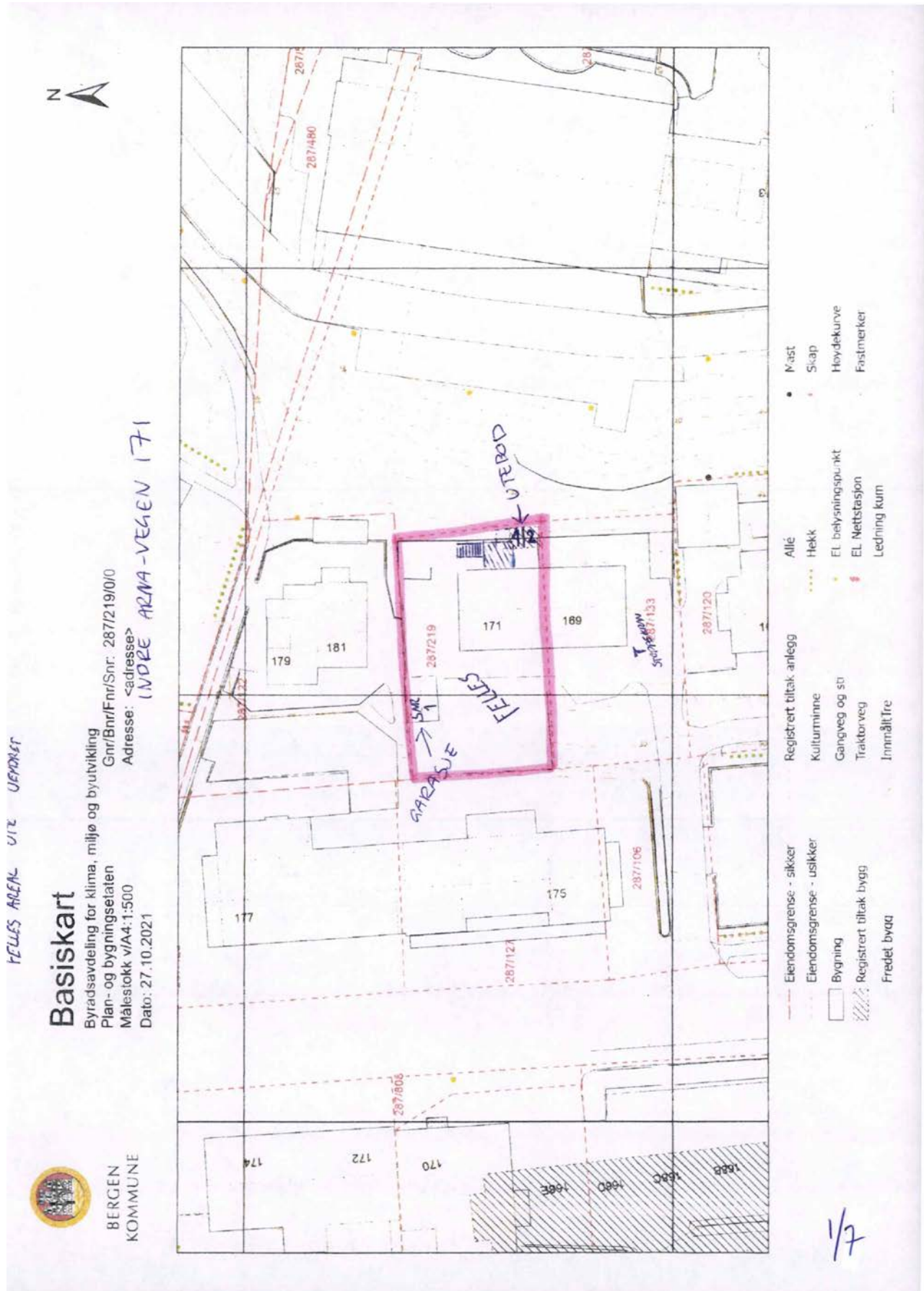
9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenheter og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

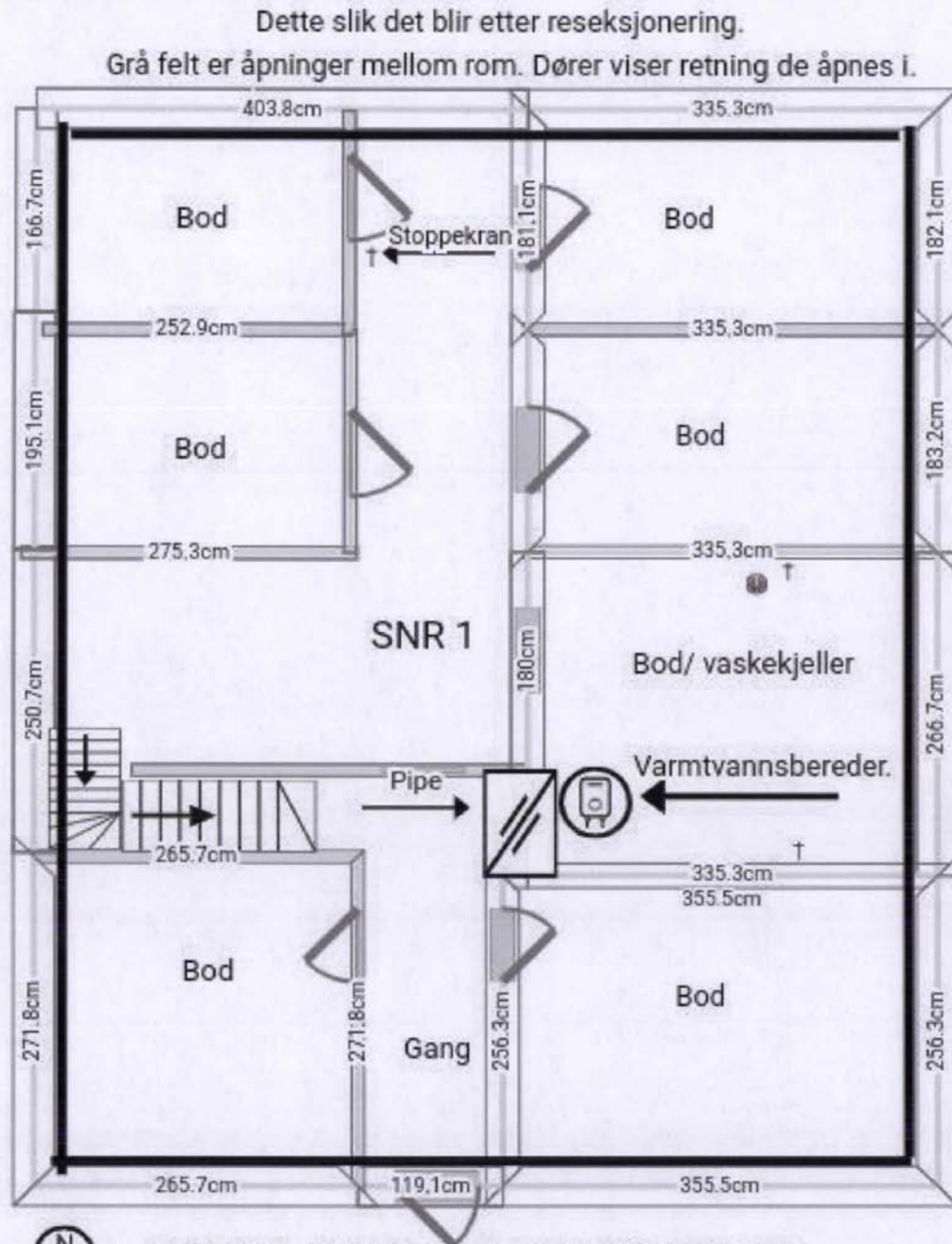
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Indre Arna 28.03.2022		SEBASTIAN ELIASSEN
1	Indre Arna 28.03.2022		INE-MARI S. ELIASSEN
2	Indre Arna 28.03.2022		MARIE HAUGLAND

Dato	Innsenderens underskrift
28.03.2022	

12. Styrets erklæring/samtykke					
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»					
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)					
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Indre Arna 28.03.2022	<i>S. Eliassen</i>	SEBASTIAN ELIASSEN			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Indre Arna 28.03.2022	<i>Ine-Mari S. Eliassen</i>	INE-MARI S. ELIASSEN			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Indre Arna 28.03.2022	<i>Marie Haugland</i>	MARIE HAUGLAND			
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner					
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring					
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
14. Kommunens saksbehandling					
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikelkart for utendørs tilleggsdeler					
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen					
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnummer
4601	BERGEN	287	219		1-2
Dato	Underskrift	Stempel			
7.4.2022	<i>Kristine Birkeleid Vivian Å Skafved</i>	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningssetaten			
Dato	Innsenderens underskrift				
28.03.2022	<i>S. Eliassen</i>				



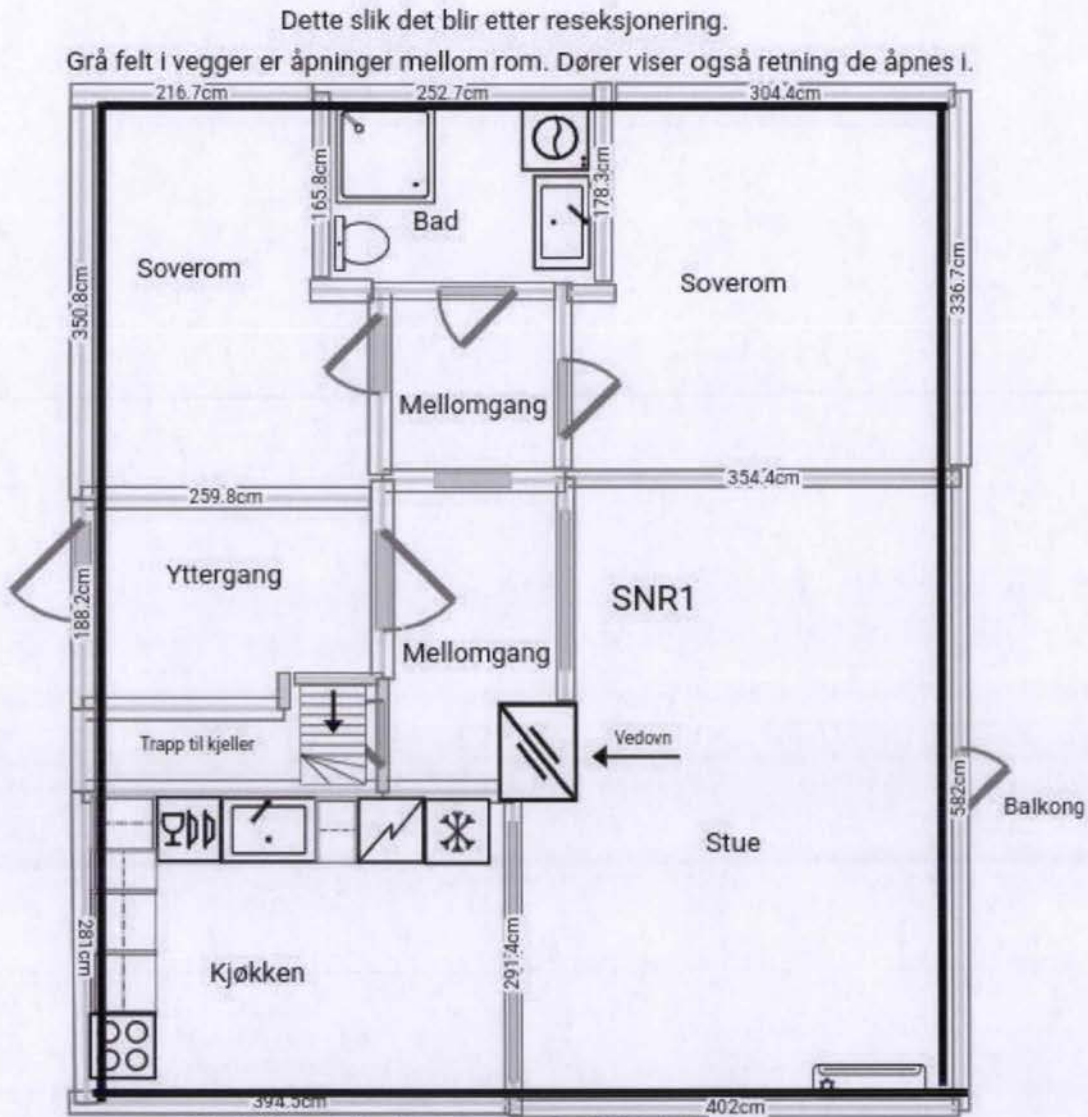
Kjeller etter reseksjonering.



28.03.2022. Indre Arna-vegen 171, 5261 Indre Arna.
 Kjeller. Mål kan inneholde noe avvik.
 Gårdsnr: 287. Bruksnr: 219

2/7

ørste etasje etter reseksjonering.



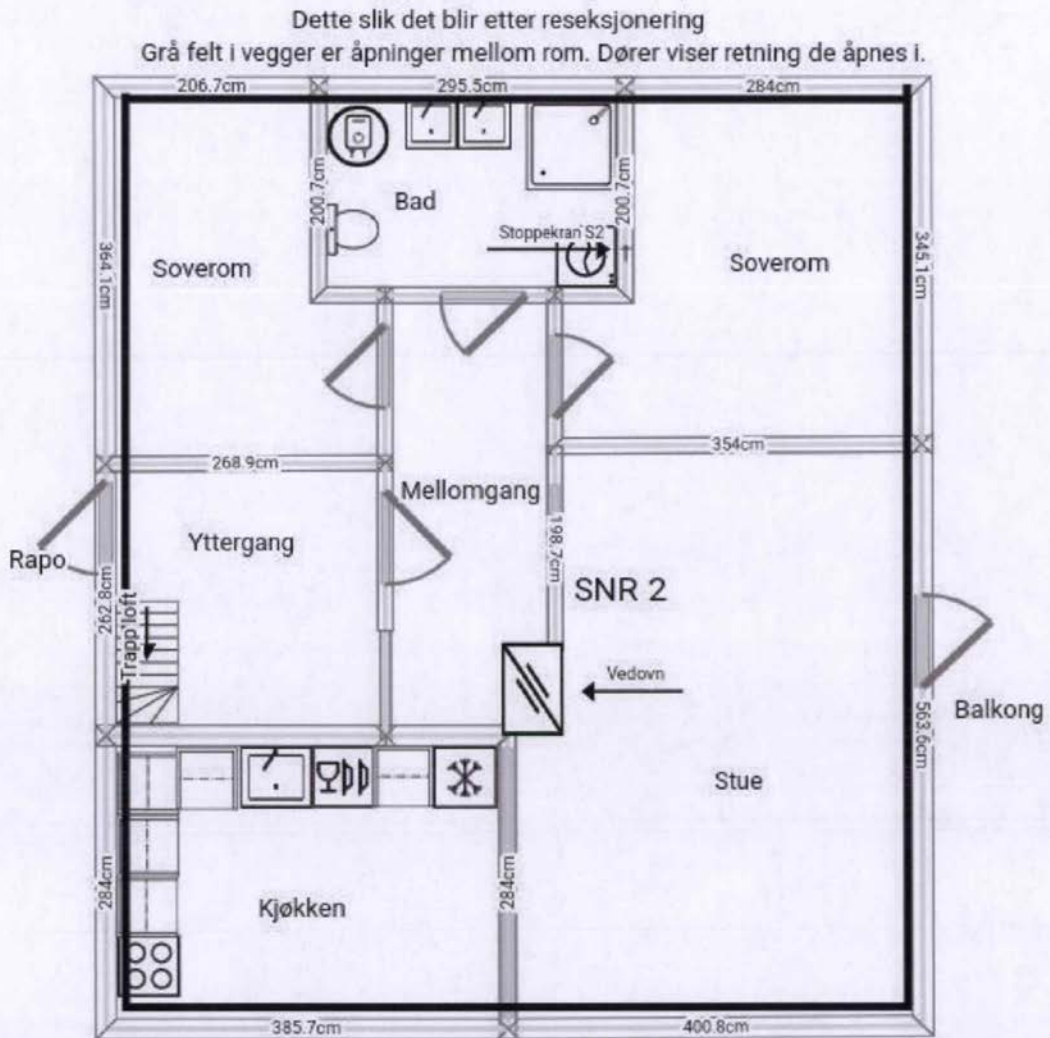
28.03.2022 Indre Arna-vegen 171, 5261 Indre Arna.

Mål kan inneholde noe avvik.

Gårdsnr: 287. Bruksnr: 219

3/7

.Andre etasje etter reseksjonering.



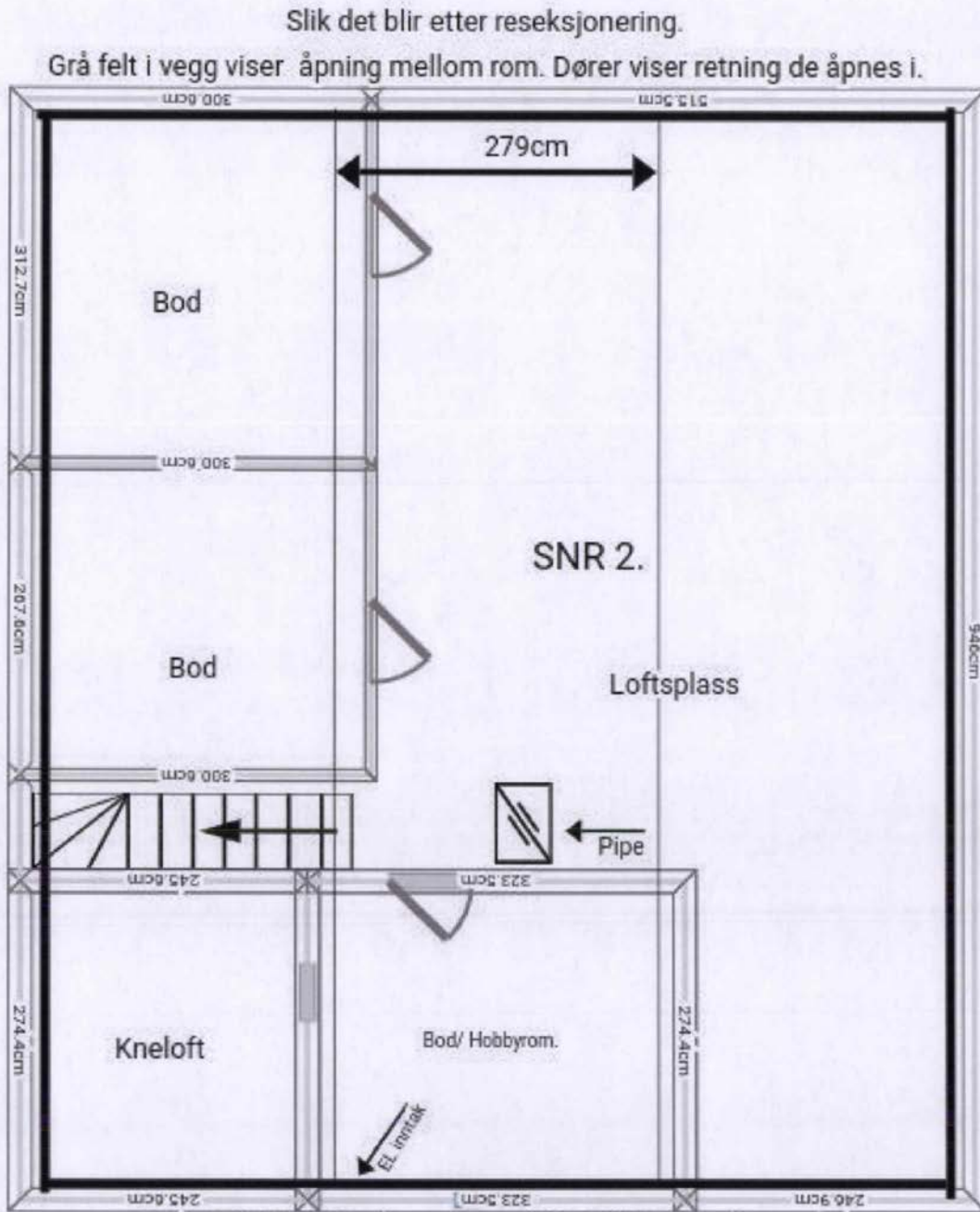
28.03.2022. Indre Arna-vegen 171, 5261 Indre Arna.

Snr2. Mål kan inneholde noe avvik.

Gårdsnr: 287. Bruksnr: 219

4/7

LOFT



28.03.2022. Indre Arna-vegen 171, 5261 Indre Arna.

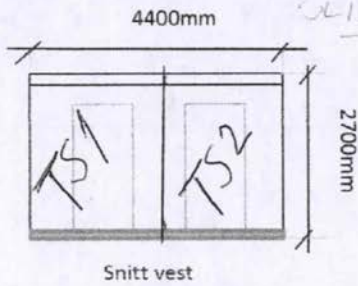
To stripene viser målt areal skråtak.

Loft. Mål kan inneholde noe avvik.

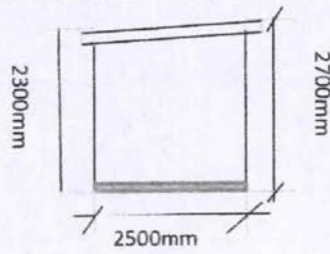
Gårdsnr: 287. Bruksnr: 219

5/7

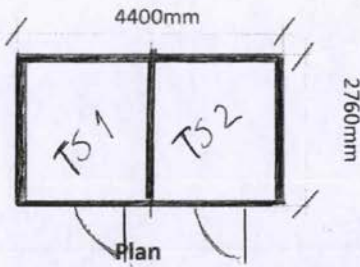
VEHØRNING TIL SØKNAD OM FÆLLESBOD
SLIK VENER BYGGET



Snitt vest

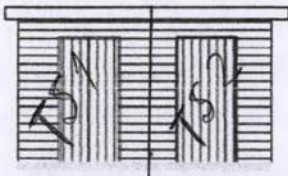


Snitt sør

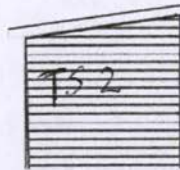


Plan

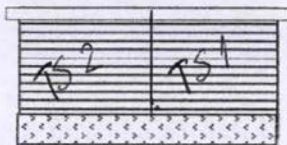
Fasade



Vest



Sør



Øst

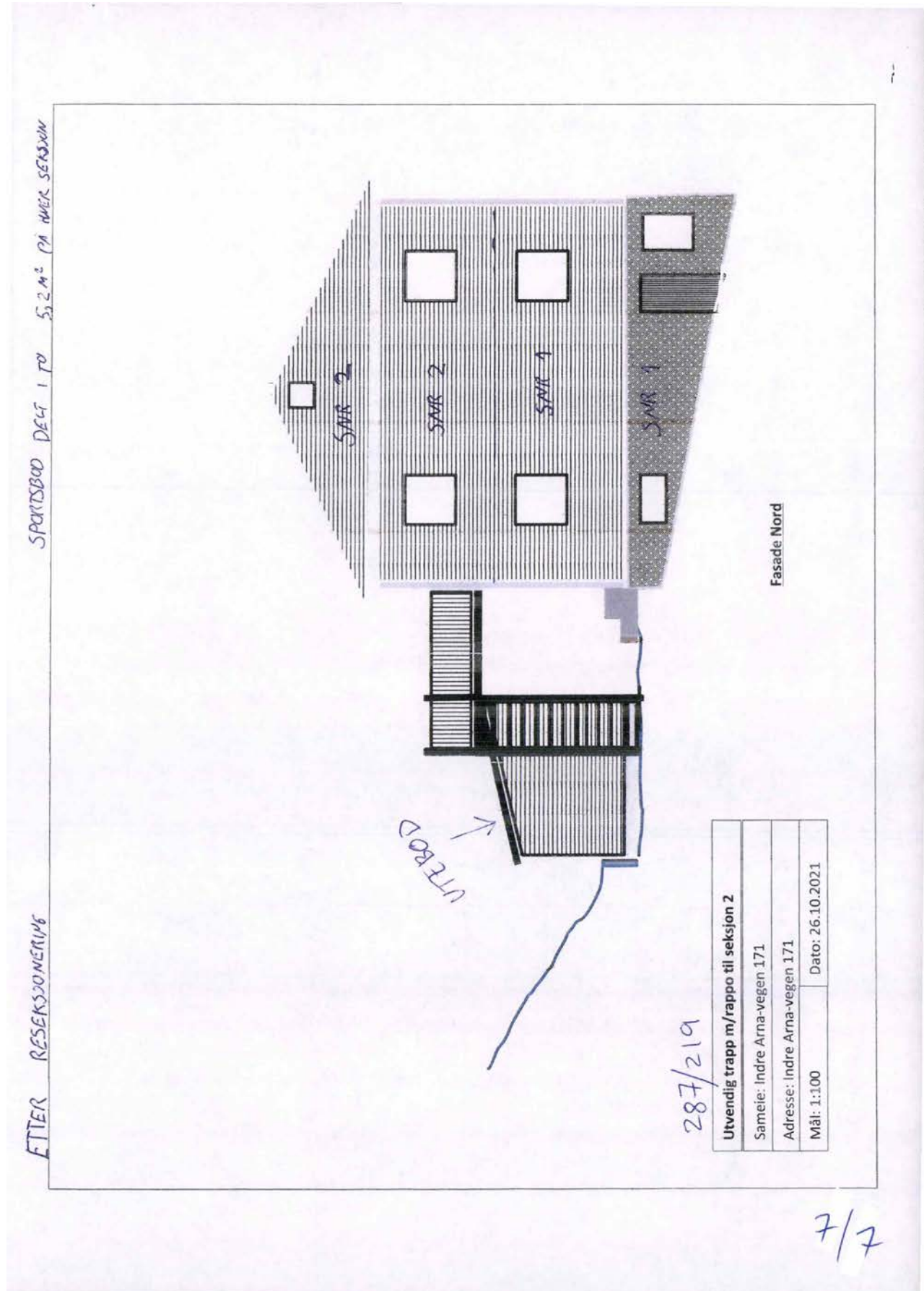


Nord

RESEKSDOMERWÅG
GNR 287 BMR 219

UTE BOD
Sameie Indre Arna – vegen 171
Mål 1:100 28.03.2022

6/7
4



Nabolagsprofil

Indre Arna-vegen 171 - Nabolaget Indre Arna - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Indre Arna skule Linje 29	2 min 0.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 25.7 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 324 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Garnes skule (1-7 kl.) 308 elever, 24 klasser	3 min 2.1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	5 min 2.8 km
Arna videregående skole 200 elever	3 min 2.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	17 min 13.8 km

Ladepunkt for el-bil

Arna, Norway	8 min
Recharge Uno-X Øyrane Torg	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

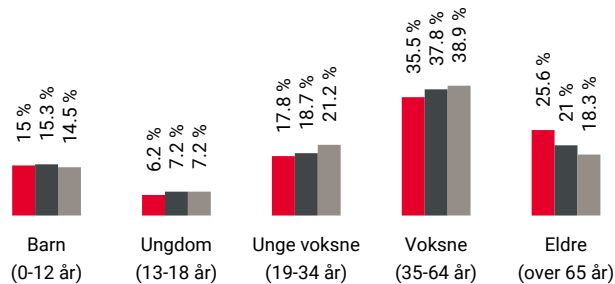
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km
Øyrane barnehage (0-5 år) 114 barn	6 min 0.6 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Indre Arna	3 min
Rema 1000 Garnesveien PostNord	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



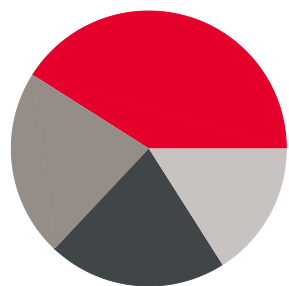
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Sentralidrettsanlegg Arna Fotball, friidrett	4 min	0.3 km
	Indre arna skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
	Aktiv365 Arna	16 min	
	Arna Treningssenter	3 min	

Boligmasse



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

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

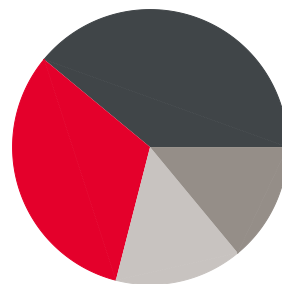
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Øyrane Torg	8 min
	Apotek 1 Arna	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

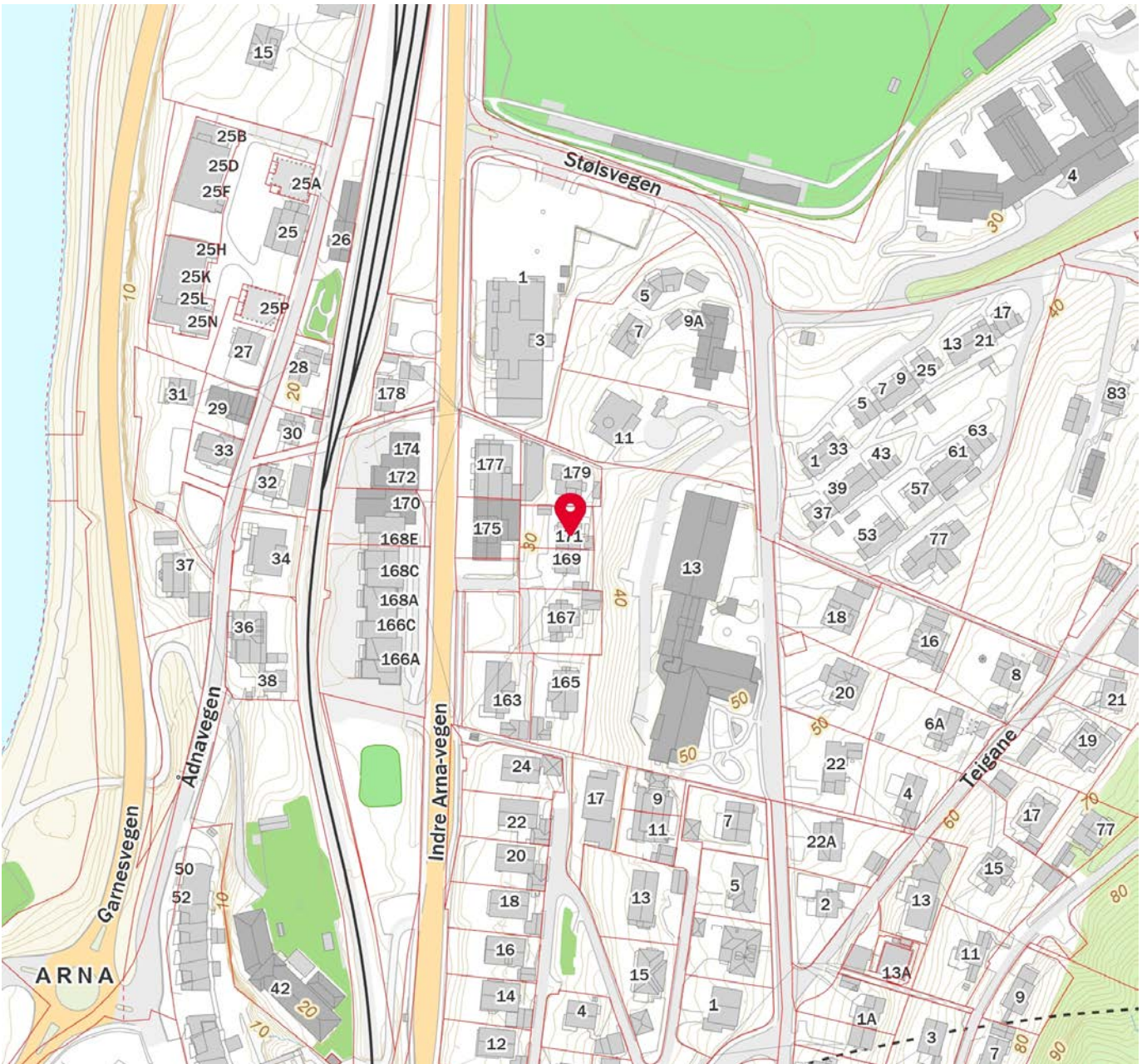
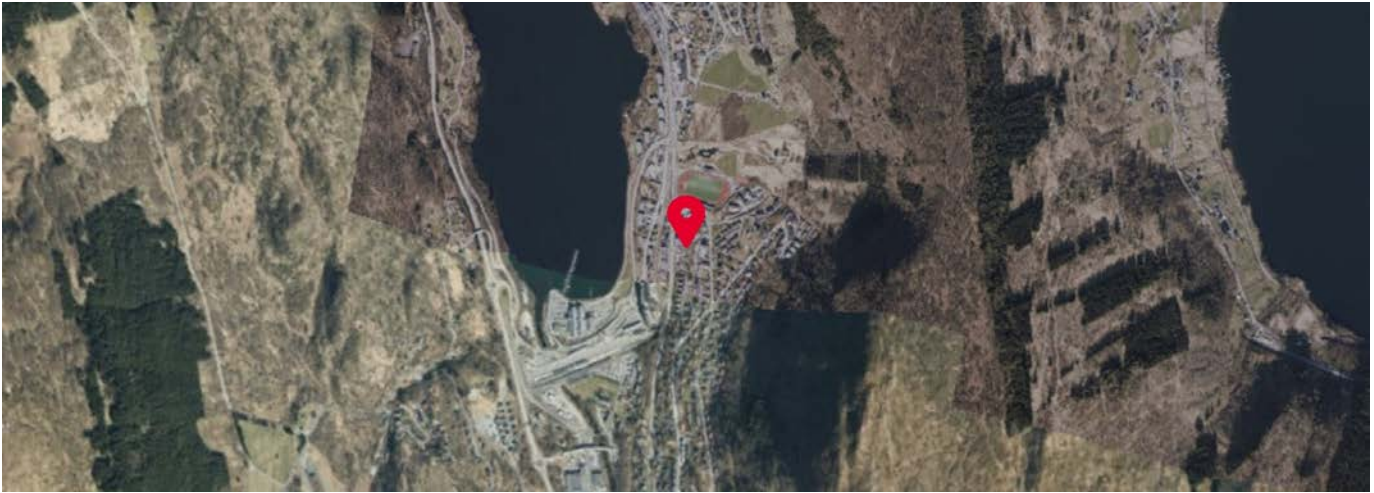



0% 45%

■ Indre Arna
■ Indre Arna
■ Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Indre Arna-vegen 171
5261 INDRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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