

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 650 032,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 309 828,-
Felleskostn.: Kr 7 916,-
Selger: Liz Iren Vik-Keles
Ridvan Keles

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 85/85 kvm
Tomtstr.: 22387.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 434
Andelsnr.: 70
Oppdragsnr.: 1501230162

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Stølsvegen 98F - en flott leilighet med solrik balkong på 11 m². Fra balkongen kan du nyte meget gode solforhold samt den flotte utsikten over Arna og fjellområdene omkring. Boligen holder en gjennomgående pen standard - med bad fra 2018. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget.

Nøkkelinfo:

- Sentralvarme, varmtvann og tv/internett inkl. i fellesutgifter.
- Ca. 250 m til Ådnamarka skole.
- Ca. 400 m til Kiwi Arnatveit.
- Ca. 100 m til nærmeste bussholdeplass.
- Gangavstand til Øyrane torg og togstasjonen (8 min med tog til sentrum).
- Bad og vaskerom pusset opp i regi av brl. i 2018.
- Ingen TG3 i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.
- Fast utvendig nummerert parkeringsplass.

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	79
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA totalt: 85 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 6 kvm

Bod i kjeller 2,8 m² og 3,5 m²

2. etasje

BRA-i: 79 kvm

Gang 6,9 m²

Bad 3,6 m²

Stue 26,4 m²

Kjøkken 8,8 m²

Vaskerom 5,7 m²

Soverom 9,3 m², 6,6 m² og 5,5 m²

Bod 1,7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22387.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med interneveier, grøntareal og beplantning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Stølsvegen. Fra boligen har du en flott utsikt over Arna og fjellområdene omkring. Liatun er et etablert og trivelig borettslag.

Fra boligen er det gangavstand til jernbanen og Øyrane Torg med et rikt servicetilbud.

Her finner du alt fra klesbutikk, restaurant, vinmonopol, legekantor, tannlege, apotek m.m. Ellers er det gangavstand fra boligen til Kiwi Arnatveit og bussholdeplass både retning Øyrane Torg og Nesttun. Arna Treningssenter er også en kort spasertur unna.

Fra Arna jernbanestasjon kan du enkelt kan ta toget til Bergen sentrum på bare 8 minutter.

For den turglade er det flere gode turmuligheter i nærområdet med bl.a. Ådanipa og Reppadalen.
Idrettsanlegg med fotballbane og friidrettsanlegg, samt idrettshall ligger i nærområdet.

Skoler og barnehager i nærområdet:

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

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen består av blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit profilert B-30/40 db entredør.

Balkongdør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Innvendige overflater:

Laminat på gulver.

Tapet, panel, platet og malte vegger.

Malte betonghimlinger.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Etasjeskillere i betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: BOV ventilasjon , Lindås bad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og ventilasjon via borettslaget

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

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

- Ja

Lekkasje fra rør i noen av bodene

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: De ordnet rørene, borettslaget har papirer på utført arbeid

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?: 2026

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning gjennom borettslaget

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Stølsvegen 98F – en flott og romslig 3-roms leilighet med solrik balkong på hele 11 m². Her kan du nyte gode solforhold og en nydelig utsikt over nærområdet. Boligen fremstår med en

gjennomgående pen standard og en praktisk planløsning som gjør den godt egnet for både par, nyetablerte familier, voksne og førstegangskjøpere. Leiligheten ligger i et veletablert og rolig borettslag med sentral og attraktiv beliggenhet. Her bor du med kort avstand til dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Området byr også på gode turmuligheter i naturskjønne omgivelser.

Velkommen til visning!

Entré

Pen og innbydende entré gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med mulighet for garderobeløsning. Entréen har også dørtelefon tilknyttet hovedinngangen.

Stue

Stuen er romslig og måler 26,4 m², noe som gir svært gode møbeleringsmuligheter. Her er det naturlig plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord.

Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte balkongen på ca. 11 m². Balkongen er romslig og gir gode muligheter for utemøbelering, grill og hyggelige sommerkvelder i solen. Her nyter man gode sol- og utsiktsforhold.

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår som pent og funksjonelt, med innredning bestående av hvite profilerte fronter og laminat benkeplate som gir et klassisk og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig oppbevaringsplass i både skap og skuffer. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom

Leiligheten har totalt tre soverom (opprinnelig to) på henholdsvis 9,3 m², 6,6 m² og 5,5 m². Et av soverommene er delt i to, for å gi leiligheten et ekstra soverom.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig soveromsmøblement. Rommet oppleves som innbydende i moderne fargevalg.

Soverom to og tre har plass til standard soveromsinnredning og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Bad

Badet er lekkert og helfliset, og ble pusset opp i 2018 i regi av borettslaget. Rommet fremstår moderne og funksjonelt med stilrene overflater.

Badet er innredet med dusjnisje med dusjdører, servant med møblement og veggmontert toalett. Det er også gulvvarme som gir god komfort.

Vaskerom

Leiligheten har et eget vaskerom som også ble oppusset i 2018 i regi av borettslaget. Vaskerommet er praktisk innredet med stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Bod

Leiligheten disponerer to separate boder i kjeller på henholdsvis 2,8 m² og 3,5 m². Bodene gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sportsutstyr, sesongvarer og annet man ikke trenger i det daglige. Det er i tillegg en bod på altanen, perfekt for oppbevaring av utemøbler.

Velkommen til visning!

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.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Dagens krav til våtrom er at de skal ha sluk og at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i betong. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i dusjkrok er mot vaskerom og mot nabo. Våtrom bores det ikke hull i. Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke synlig sluk i vaskerommet. Eier opplyser at del ligger våtromsbelegg og sluk under laminatgulvet.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegg bak installasjoner er mot bad. Våtrom bores det ikke hull i. Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det ble ikke registrert forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast utvendig nummerert parkeringsplass.

Det er etablert felles ladestasjoner med betalingsløsning ved stølsvegen 96 og Stølsvegen 113, begge med 6 ladepunkter.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP5249891

Diverse

Borettslaget er under rehabilitering som finansieres med låneopptak (120 mill).
Avdragsfritt frem til 31.03.2025. Kontakt styret for info

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

Informasjon fra BKK:

"Rapport etter retting elvirksomhet eller mangelfull retting

Ny, Soverom: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Stikkontakter på soverom(i gang) manglet jordforbindelse."

Rapporten er ikke meldt rettet.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

650 032 (Andel av fellesgjeld)

3 300 032 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 309 828 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 318 728 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 321 528 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Formuesverdi primærbolig

Kr 741 260 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 965 040 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer brensel (sentralvarme og varmtvann), tv/internett (grunnpakke), vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader og renter/avdrag fellesgjeld.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 916

Andel Fellesgjeld

Kr 650 032

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Liatun Borettslag pr. 27.02.2026: 120 000 000,00

Andel fellesformue

Kr 70 512

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Liatun Borettslag

Organisasjonsnummer

853197882

Andelsnummer

70

Om borettslaget

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og

årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Etter årsmøte i 2025 ble følgende foreslått endret i vedtektene:

«Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter likevel ikke ansvar for individuelt ventilasjonsanlegg installert i hver bolig ved rehabiliteringen i 2018-2021. Borettslaget har ved generalforsamlings vedtektsendring 28.04.25 overtatt vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene i den enkeltes bolig. Dette ansvaret omfatter årlig filterskifte, rens hvert femte år av rør som fører luft ut av boligen og nødvendig utskifting av ventilasjonsanlegg og deler til ventilasjonsanlegg.

Dersom en andelseier ønsker hyppigere filterskifte eller rens av rør, så er andelseier selv ansvarlig for dette.

Borettslagets ansvar for ventilasjonsanlegg omfatter likevel ikke ventilator i boligen som er tilkoblet ventilasjonsanlegget, og utstyr/installasjoner slikt som kjøkkenvifte er derfor fremdeles omfattet av andelseiers vedlikeholdsansvar.

Andelseier plikter å gi utførende firma tilgang til boligen ved vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Dersom andelseier nekter å gi slik tilgang og dette fører til skade på andelseiers ventilasjonsanlegg eller bolig, annen andelseiers bolig eller fellesareal, så er andelseier ansvarlig for økonomisk tap påført annen andelseier eller borettslaget.

Andelseier plikter å sette seg inn i og følge bruksanvisning til eget ventilasjonsanlegg ved bruk av anlegget. Dersom utførende firma konstaterer at brukerfeil er årsak til skade på andelseiers ventilasjonsanlegg, så er andelseier økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til undersøkelse, reparasjon og utskifting av hele eller deler av ventilasjonsanlegget samt eventuelle følgeskader i egen eller annens andelseiers bolig eller på fellesareal. Det samme gjelder dersom andelseier forsettlig eller uaktsomt påfører ventilasjonsanlegget skade.

Andelseier dekker selv strømkostnader knyttet til sitt ventilasjonsanlegg. Andelseier plikter å ikke koble ventilasjonsanlegg fra strømtilførsel.»

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Norge Asa

Lånenr.: 67140522174

Lånebeskrivelse: Nordea, NIBOR avdragsfrihet ut 2025

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,79%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 650 032,70

Total saldo lån: 120 000 000,00 Innfrielsesdato: 30.09.2064

Sikringsordning fellesgjeld

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

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett er utlyst i forkant av salget. Dersom noen har meldt sin interesse må forkjøpsretten avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon vedrørende dette.

Regnskap/budsjett

Ca. MNOK 120 av borettslagets felleslån er sikret med fast rente 1,84 % p.a. gjennom en rentebytteavtale (renteswap) som løper til 2035. Inkludert bankens margin på 0,45 % er total nominell rente på borettslagets fellesgjeld 2,29%. Dette gir lave og forutsigbare rentekostnader for borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Grilling med kull og alle former for tennvæske er ikke tillatt på altaner. Gassgrill og elektrisk grill må brukes med forsiktighet. Gassflasker skal oppbevares i uteboden på egen altan, ikke i kjellere.

Dyrehold

Dyrehold skal søkes til styret.

Dyrehold skal aldri være til sjenanse for dine naboer. Her er det svært viktig å vise hensyn og følge borettslagets regler. Brudd på reglene kan føre til at godkjenning blir inndradd og man kan ikke lenger ha husdyret boende i leiligheten.

Katter er kun tillatt som innekatter.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og man forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen.
Dyr skal ikke luftes på lekeplasser, eller ha tilhold på lekeplassene.

Ingen husdyr skal oppholde seg i fellesområdet uten ved inn og ut av leilighet

Mating av ville dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr, og er derfor ikke tillatt.

Alle typer dyrehold er søknadspiktig. (eksempel: katt, hund, fugl, reptiler, gangere o.l)

Eget søknadsskjema finner du på hjemmesiden eller ved å kontakte styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 434 i Bergen kommune. Andelsnr. 70 i Liatun
Borettslag med orgnr. 853197882

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på andelen. På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/287/434:

27.09.1968 - Dokumentnr: 506007 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1983 - Dokumentnr: 25933 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:288 Bnr:64

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.09.1968 - Dokumentnr: 905673 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:347

17.03.1980 - Dokumentnr: 990103 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 287 BNR. 435,436,437 GNR. 288 BNR. 24

21.06.1983 - Dokumentnr: 15329 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:730

OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 686

13.04.1984 - Dokumentnr: 10624 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:743

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1203084 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:434

27.09.1968 - Dokumentnr: 506007 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:347

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningsløyve datert 06.11.1969 og ferdigattest for tilbygg balkong datert 04.11.1994.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger. Det største soverommet (vegg-i-vegg med stuen) er delt opp i to soverom, noe som avviker fra byggemeldte tegninger hvor det kun er et soverom her. Endringen innebærer p-rom til p-rom og takstmann definerer begge rom som soverom, men det er gange via ene soverommet til det innerste.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Bebyggelsesplan datert 15.06.1967.

- Tegninger datert 08.06.1967 og 15.06.1967.

- Tegning tilfluktsom stemplet 07.06.1968.
- Tegninger fasade datert 12.02.1993 og 22.06.1993.
- Situasjonsplan stemplet 12.07.1993.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.11.1969.

Vei, vann og avløp

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 20060000

Plannavn: ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B

Ikrafttrådt: 25.04.1969

Dekningsgrad: 96,1 %

- Arealet er regulert til blokkbebyggelse.

Planid: 4410000

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

Ikrafttrådt: 17.11.1978

Dekningsgrad: 3,9 %

- Arealet er regulert til kjørevei.

Planid: 4410006

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

Ikrafttrådt: 09.08.1983

Saksnr: 190001506

Dekningsrad: < 0,1 % (0,1m²)

- Arealet er regulert til boligtomt.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 4410101

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT

Saksnr: 190001479

Ikrafttrådt: 27.10.1983

- Mindre vesentlig reguleringsendring; endret plassering av regulert atkomst for regulert "barnehagetomt".

Planid: 4410003

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

Ikrafttrådt: 06.04.1981

- Mindre vesentlig reguleringsendring; søknad om ballplass flyttes lenger nord for å ikke ha konflikt med hovedvannledning

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Området er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 16,9 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Kommunedelens arealdel skal legge til rette for:

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

Planid: 15860000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 232, EIKHAUGEN

Saksnr: 199708345

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2001.
- Byggeområde for 6 eneboliger med tilhørende lekeplass.
- Gjelder Eikhaugen 67.

Planid: 4410005

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 686, INDRE ARNA, ARNATVEIT

Saksnr: 190000801

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1983.
- Endring av utnyttelsesgrad.

Planid: 20040000

Plannavn: ARNA. GNR 302 BNR 5, ÅDNAMARKA, BOLIGOMRÅDE A

Saksnr: 190510753

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1966.
- Gjelder for Gotevollen, Eikhaugen, Stølsvegen, Vollavegen og Århaugen.

Planid: 6520000

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

Saksnr: 190001597

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1991.
- Gjelder Stølsvegen 135-141, 121-127 + Eikhaugen 86-90.

Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Byggeområder for:

-boliger med tilhørende anlegg.

Offentlige trafikkområder:

-kjøreveg.

-gang- og sykkelveg/fortau.

-annet trafikkareal/frisiktsone.

Friområder (off.).

-lekeplass, friareal.

Fellesområder.

-felles kjøreveg.

Planid: 4410100

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT, BARNEHAGE

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1982.
- Barn får atkomst og lekemuligheter på barnehagetomten

Planid: 4410400

Plannavn: ARNA. GNR 288 BNR 3, OPPETVEITEN 5

Saksnr: 200412316

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2009.
- Gjelder for Oppetveiten 3-7.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 287/446

Bygningsnr: 300841599

Bygningstype: Bygn.for vannfors.bla. pumpest

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 01.12.2020

Saksnr: 202021502

- Gjelder Sameiet Eikhaugen/Stølsvegen, med adresse Stølsvegen 87-107.

Eiendom: 287/781

Bygningsnr: 139357493-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Kjede/atriumhus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 09.03.2022

Saksnr: 202203665

- Gjelder Stølsvegen 89a.

Eiendom: 287/771

Bygningsnr: 301257086

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 05.10.2023

Saksnr: 202222913

- Gjelder Stølsvegen 87b.

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

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgifts krav.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,-, markedsføringspakke kr 14 900,-, kommunale opplysninger kr 4 765, informasjon fra BOB kr 3 500,-, eierskiftegebyr kr 6 115,-, oppgjørshonorar kr 4 375,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-.

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.03.2026



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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









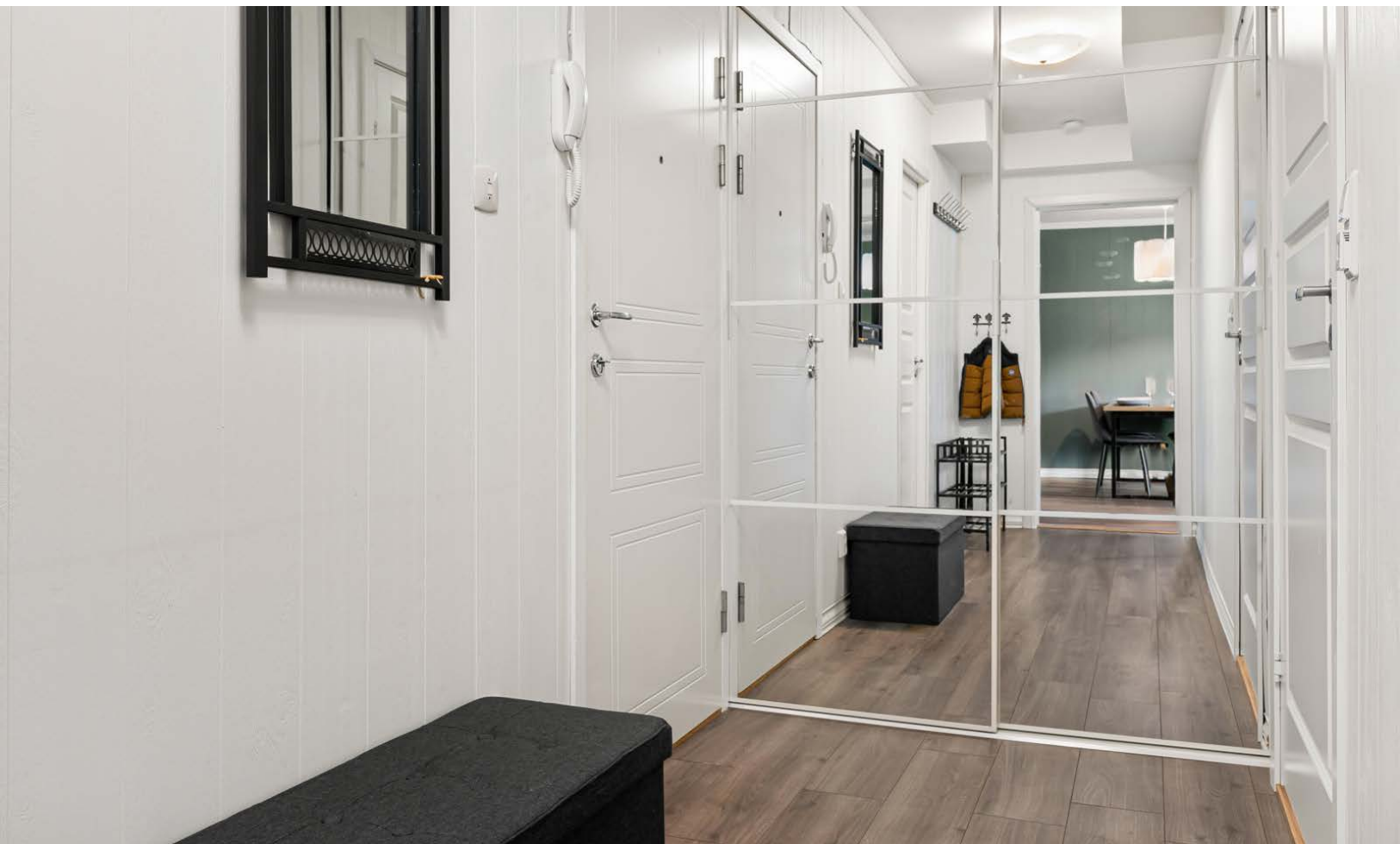




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Stølsvegen 98 F, 5262 ARNATVEIT

📖 BERGEN kommune

Gnr. 287, Bnr. 434

Andelsnummer 70

Areal (BRA): Leilighet 77 m²



Befaringsdato: 27.05.2022

Rapportdato: 08.06.2022

Oppdragsnr: 15943-1248

Referansenummer: SL7605

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert takstmann: Knut-Anders Aase



Gyldig rapport
08.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstmann
08.06.2022 | KJERRGARDEN

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
957 24 260

Rapportansvarlig
Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstmann
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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført i 1962, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt.
Vaskerommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	77	77	0
Sum	77	77	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

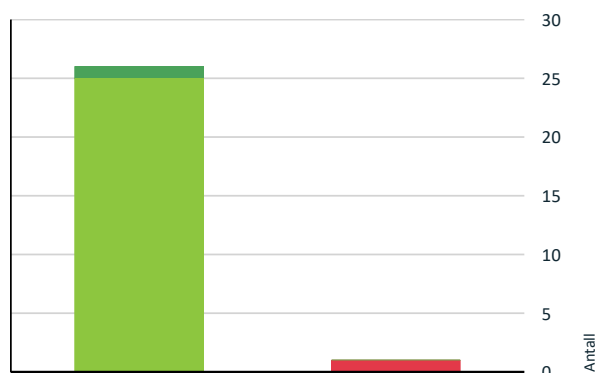
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  TG0: Ingen avvik
-  TG1: Mindre eller moderate avvik
-  TG2: Avvik som ikke krever tiltak
-  TG2: Avvik som kan kreve tiltak
-  TG3: Store eller alvorlige avvik
-  TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, taktekking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1969

Kommentar
Antatt byggeår, ihht Infoland

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

! TG 1

Bærekonstruksjoner i betong. Isolert bindingsverk mellom betongveggene.

Vinduer

! TG 1

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører

! TG 1

Glatt finert B-30/40 db entredør.
Balkongdør med isolerglass i plastbelagte aluminiumskarmer

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Balkong på 11 m², med utgang fra stue. Bod på 2 m² på balkong.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Laminat på gulver.
Malt panel, platet og malte vegger.
Malt pusset betong i himlinger.

Laminatgulver fra 2022.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskillere i betong.

Innvendige dører

! TG 1

Formpressede fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Sentralvarme i stue. Gulvvarme i bad.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

Vaskerom med stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Laminat på gulv.
Malt pusset betong, platet og malte vegger.
Malt pusset betong i himling.

Det er ikke sluk i gulvet og heller ikke et våtromsgulv. Det er gulvføler og vannstoppventil i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Gulvet tåler ikke vann. Rommet fungerer, men det bør legges et vanntett gulv og rommet må ha sluk for å kunne kalles et våtrom.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1

Vaskerommet er ikke bygget som et våtrom. Veggene i rommet er yttervegger og vegg mot bad. Hulltaking er ikke mulig.

2. ETASJE > BAD

Generell

! TG 1

Badet er fra 2020 og ble utført av fagfolk, i regi av borettslaget.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv.
Det er tilfredsstillende fall, ca 29 mm, på gulv fra dør og mot sluk.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Alder: 2020

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Alder: 2020

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, to dører med glassfelt, integrerte hvitevarer og overskap til tak.

Fronten på oppvaskmaskinen mangler. Eier monterer front før salg.

Alder: 2012

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

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

Avløpsrør

! TG 1

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Ventilasjon

! TG 1

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til opholdsrom.

Vedlikehold:

Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsing. Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Varmtvannstank

! TG 1

Vann fra felles varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 1

Automatsikringer med jordfeilautomater og 5 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
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannvarslere i gang og i stue. Et brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur i betong på antatt faste masser.

Andre tomteforhold

! TG 1

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, takteking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	77	77	0	Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Vaskerom , 3 soverom	
Sum	77	77	0		

Kommentar

To egne boder på 2,9 m² og 3,6 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet, bruttoarealer er beregnet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Et soverom er bygget om til to soverom i 2014.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
27.5.2022	Knut-Anders Aase Liz Iren Vik-Keles og Ridvan Keles	Takstmann Kunde	957 24 260

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	434		0	22387.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stølsvegen 98 F

Hjemmelshaver

Liatun Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Liatun Borettslag	853197882			Vik-Keles Liz Iren, Keles Ridvan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

70

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet, med utsikt over Arnadalen og mot fjell områdene omkring.

Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet.

Idrettsanlegg med fotballbane og fridrettsanlegg, samt idrettshall ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidete fellesanlegg, parkeringsplasser asfaltert.

Fast plass på felles parkeringsplass, samt gjesteparkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen	0	Nei
Infoland.no	27.05.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	30.05.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SL7605>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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

Ridvan Keles

Liz Iren Vik-Keles

Boligen

Stølsvegen 98F
5262 ARNATVEIT

4601-287/434/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ 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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: BOV ventilasjon , Lindås bad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og ventilasjon via borettslaget

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra rør i noen av bodene

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: De ordnet rørene, borettslaget har papirer på utført arbeid



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. 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?: 2026

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning gjennom borettslaget

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



33. 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.



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

06.03.2023

HUSORDENSREGLER - REGLER OG BESTEMMELSER FOR LIATUN BORETTSLAG

Her finner du et utdrag av oppdaterte regler og bestemmelser som til enhver tid skal være de viktigste for alle som bor i Liatun Borettslag. Regler og bestemmelser skaper ikke alene miljøet, så vi håper du vil være medvirkende til å skape en hyggelig ramme rundt bomiljøet i laget vårt.

Alminnelige ordensregler

Alle som bor i blokken skal bidra til ro og orden, og plikter å følge husordensregler som er gitt. Unngå unødige støy som forstyrrer naboene, ta hensyn!

Barn skal ikke leke i oppgangen. Dører inn til bodene skal alltid være låst.

Som hovedregel gjelder: Det skal se rent og ryddig ut til enhver tid. Leker og annet utstyr skal ryddes bort, når dette ikke er i bruk. Påse at leker og annet ikke blokkerer for renhold i inngang/oppgangspartiet.

Tørk av tøy kan foregå på altan, men skal henge så lavt at det ikke sjenerer. Risting av tepper og lignende fra altan og vindu er ikke tillatt.

Oppbevaring av sko og klær skal ikke oppbevares utenfor inngangsdøren til leiligheten. Det samme gjelder i resten av fellesarealet og felles bodområde.

Grilling på altan (se vedtektene § 11-3)

Grilling med kull og alle former for tennvæske er ikke tillatt på altaner. Gassgrill og elektrisk grill må brukes med forsiktighet. Gassflasker skal oppbevares i uteboden på egen altan, ikke i kjellere.

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

Parabolantenne og andre antenner

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller annet utstyr som ikke er godkjent av styret.

Kamera

Det er ikke tillatt å sette opp noe form for kamera i borettslaget. Dette er straffbart og kan medføre anmeldelse.

Dyrehold

Dyrehold skal aldri være til sjenanse for dine naboer. Her er det svært viktig å vise hensyn og følge borettslagets regler. Brudd på reglene kan føre til at godkjenning blir inndradd og man kan ikke lenger kan ha husdyret boende i leiligheten.

Katter er kun tillatt som innekatter.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og man forplikter seg til å straks å fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen

Dyr skal ikke luftes på lekeplasser, eller ha tilhold på lekeplassene.

Ingen husdyr skal oppholde seg i fellesområdet uten ved inn og ut av leilighet

Mating av ville dyr/fugler tiltrekker seg også skadedyr, og er derfor ikke tillatt.

Alle typer dyrehold er søknadspliktig. (eksempel: katt, hund, fugl, reptiler, gangere o.l)

Eget søknadsskjema finner du på hjemmesiden eller ved å kontakte styret.

Indre vedlikehold. (se vedtektene § 5-1 og 2)

Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner skal være koblet slik at lekkasjer unngås. Avløpslangen til vaskemaskin skal være fastmontert slik at den ikke hopper av ved utskylling. Oppstår det vannskade og forsikringssak på grunn av at avløpsslangen ikke er forskriftsmessig festet, vil den ansvarlige beboeren bli belastet med **egenandelen**.

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

Leiligheter har automatisk vannstopper for kaldt vann installert på kjøkken og vaskerom. Disse må ikke fjernes eller deaktiveres.

Ved lekkasje finner du stoppekran til kaldt og varmt i vannfordelerskapet på vaskerommet/bad.

Borettslaget har montert brannvernustyr i alle leiligheter i laget og dette utstyret er lagets eiendom. (Det er montert røykvarsler både i gang og i stue.) Dette utstyret skal ikke tas med ved flytting. Alt brannutstyr skal til enhver tid være på plass der det er tiltenkt, for din egen sikkerhet. Har brannslukningsapparatet vært i bruk eller er ute av funksjon, må det umiddelbart meldes fra til vaktmester /styret.

Det blir utført årlig kontroll av brannvernustyret autorisert personell.

Hamring og boring i vegger, gulv og tak er ikke tillat etter kl. 20.00. Hvis det skal hamres, bores eller utføres annet støyende tiltak over flere dager, skal det varsles på forhånd til naboer og styret. Det er heller ikke lov å sette i gang husholdningsmaskiner som støyer slik at naboer blir forstyrret. Ikke la vaskemaskinen/oppvaskmaskin gå uten tilsyn, dette for å unngå vannlekkasje.

Høy musikk kan være forstyrrende, husk at alle kanskje ikke liker din musikk.

Rent generelt: Vis hensyn!

Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

Data og TV utstyr

Utstyr tilhørende leiligheten skal ikke tas med ved flytting.

Se nærmere informasjon i vedtektene §5-1 (9).

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

Lås og nøkler

Vi har spesielle låssystemer på dørene i laget. Det er derfor IKKE lov å endre eller installere ekstra lås på dørene/ eller sikkerhetslenke.

Ved bestilling av nøkler må vaktmester/styret kontaktes for å rekvisisjon, andelseier er selv ansvarlig for kostnad.

Husk å opplyse om Leilighets nr. og nøkkel nr. Kun andelseier kan hente ut nøkkel.

Innlåsing på hverdager etter kl. 15.00, eller helger/helligdager

Kontakt styret hvis du har mistet nøklene og trenger hjelp til innlåsing.

Styret har besluttet å innføre en **egenandel på kr. 300,00** for hver innlåsing.

Utemøbler/ benker som tilhører laget

Det er ønskelig at disse blir tatt inn på vinterstid, dersom de ikke kan stå under tak. Sett dem gjerne i fellesboden.

Markiser og Zip-screen

Ved montering av markiser eller zip-screen foran stuevinduer, må styret informeres skriftlig. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av disse, og plikter å tilse at de er forsvarlig opphengt. Beboere som har markiser eller lign., er økonomisk ansvarlig for skader ved manglende vedlikehold.

Bosscontainere

Borettslaget har nedgravd bossløsning på følgende lokasjoner

- Mellom Nylendet 2 og 4: restavfall, papp/papir og drikkekartong, plast
- Ved Stølsvegen 96: restavfall, papp/papir og drikkekartong, plast

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

- Ved Stølsvegen 98: restavfall, papp/papir og drikkekartong, plast, og glass/metall
- Mellom Stølsvegen 100 og 102: restavfall, papp/papir og drikkekartong, plast
- Ved Stølsvegen 113 er det container for restavfall og papp/papir og drikkekartong.

Hver leilighet får tildelt to brikker som må brukes for å kunne åpne container-innkastet. Brikken blir sent til beboer fra BIR.

Mister man brikken, må det bestilles ny brikke selv.
Kontakt Bir:

Telefon 55277700 eller bir@bir.no

Kan også bruke denne lenken for bestilling:

<https://bir.no/kundetjenester/bestille-spann-brikker-etc/bestille-noekler-brikke-kort-laaseboeyle-eller-betaltsekk/>

Det er svært viktig at man bruker den container som er beregnet til den blokken man bor i. Dette på grunn av at volumet er tilpasset antall husstander som skal bruke denne.

Regler for parkering

Styret fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innen lagets eiendom, jfr. Vedtektenes § 11-3.

Parkering av alle motorkjøretøy skal kun skje på oppmerket parkeringsplass.

Hver leilighet har **én** parkeringsplass merket med leilighetsnummer. Denne plassen disponerer beboer. (Vedtatt på Generalforsamling 30.03.2016)

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

De som har mer enn en bil, må selv ta kontakt med de som ikke har bil for å få låne/leie parkeringsplass.

Parkering av campingvogner, bobiler og lastebiler over 3,5 tonn er ikke tillatt.

Unntak er ved av- og pålessing.

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester i borettslaget og skal ikke benyttes til bil nr. 2, henger, motorsykel, moped, campingvogn, campingbil og/eller firmabil. Det er også en begrensning på at gjester maksimalt kan stå parkert i 3 dager sammenhengene på gjesteparkeringen.

Har man behov for å stå lengre enn 3 dager, må man ta kontakt med styret for å få tilvist plass og å få utlevert et parkeringsbevis fra borettslaget for lengre perioder.

tillatelse blir i hovedsak gitt i forbindelse med spesielle hendelser.

Uregistrerte kjøretøy skal ikke settes på borettslagets parkeringsplasser/eiendom.

Motorsykler/mopeder må ikke parkeres i oppgangene heller ikke inntil blokken.

Områdene håndheves etter privatrettslige regler.

Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko, og tolkes som brudd på husordensregler/vedtekter med de konsekvenser det innebærer.

Elbil lading i borettslaget

Det er etablert felles ladestasjoner med betalingsløsning ved stølsvegen 96 og Stølsvegen 113, begge med 6 ladepunkter.

Det er **ikke tillatt** og lade gjennom stikkontakt fra leilighet/fellesområde.

Mislighold

Brudd på husordensreglene regnes som mislighold, og kan i ytterste konsekvens føre til oppsigelse av boretten, jf. borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Med vennlig hilsen

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D



Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F
5262 Arnatveit
Tlf. styreleder: 913 85 103
Tlf. kontor: 457 95 932
Tlf. vaktmester: 450 87 059

Styret i Liatun Borettslag

Foretaksnr.: 853197882
Liatun Borettslag, Stølsvegen 96F, 5262 Arnatveit
Kontoradresse: Nylendet 4D

VEDTEKTER

for Liatun borettslag org. nr. 853197882 tilknyttet BOB BBL boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.06.1967, 16.06.2021, 20.04.2022, og sist endret den 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Bergen Kommune eier følgende andelsnummer: 82, 110 og 112

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. For dyrehold må det søkes til styret. Søknadsskjema fås på forespørsel til styret. Dyrehold må ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) Brannvernutstyr (røykvarsler og pulverapparat) anskaffet av borettslaget tilhører leiligheten og kan ikke tas med ved flytting. Styret er ansvarlig for at det blir utdelt batterier til røykvarslere en gang i året. Andelseier er ansvarlig for å skifte batteri i røykvarslere og kontrollere pulverapparatet og dessuten holde utstyret i forsvarlig stand.

(9) Data og TV-utstyr: Løst utstyr tilhørende grunnpakke for TV og Internett tilhører leiligheten og kan ikke tas med ved flytting. Andelseier er ansvarlig for å holde utstyret i forsvarlig stand.

(10) Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter likevel ikke ansvar for individuelt ventilasjonsanlegg installert i hver bolig ved rehabiliteringen i 2018-2021. Borettslaget har ved generalforsamlings vedtektsendring 28.04.25 overtatt vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanleggene i den enkeltes bolig. Dette ansvaret omfatter årlig filterskifte, rens hvert femte år av rør som fører luft ut av boligen og nødvendig utskifting av ventilasjonsanlegg og deler til ventilasjonsanlegg. Dersom en andelseier ønsker hyppigere filterskifte eller rens av rør, så er andelseier selv ansvarlig for dette.

Borettslagets ansvar for ventilasjonsanlegg omfatter likevel ikke ventilator i boligen som er tilkoblet ventilasjonsanlegget, og utstyr/installasjoner slikt som kjøkkenvifte er derfor fremdeles omfattet av andelseiers vedlikeholdsansvar.

Andelseier plikter å gi utførende firma tilgang til boligen ved vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Dersom andelseier nekter å gi slik tilgang og dette fører til

skade på andelseiers ventilasjonsanlegg eller bolig, annen andelseiers bolig eller fellesareal, så er andelseier ansvarlig for økonomisk tap påført annen andelseier eller borettslaget.

Andelseier plikter å sette seg inn i og følge bruksanvisning til eget ventilasjonsanlegg ved bruk av anlegget. Dersom utførende firma konstaterer at brukerfeil er årsak til skade på andelseiers ventilasjonsanlegg, så er andelseier økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til undersøkelse, reparasjon og utskifting av hele eller deler av ventilasjonsanlegget samt eventuelle følgeskader i egen eller annens andelseiers bolig eller på fellesareal. Det samme gjelder dersom andelseier forsettlig eller uaktsomt påfører ventilasjonsanlegget skade.

Andelseier dekker selv strømkostnader knyttet til sitt ventilasjonsanlegg.

Andelseier plikter å ikke koble ventilasjonsanlegg fra strømtilførsel

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, og rens av eventuelle sluker på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

(4) Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte eller digitalt. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan kreves. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(5) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemene må sikre at

deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å fastslå identiteten til deltakerne.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomite
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Borettslaget skal ha en valgkomite og det skal utarbeides statutter for denne. Statuttene skal godkjennes av generalforsamlingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møteleder og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge blant de som deltar.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

11-3 Dugnad, parkering, grill og gass

Dugnadsarbeid

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

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

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

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

Parkering

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

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler

av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

Grilling på altan.

Grilling med kull og alle former for tennvæske er ikke tillatt på altaner. Gassgrill og elektrisk grill må brukes med forsiktighet. Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker innendørs i laget.

Stølsvegen 98F

Nabolaget Ådnamarka - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Stølsvegen vest Linje 90	2 min	0.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	20 min	1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	28 min	26.4 km
Bergen Flesland	31 min	

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 449 elever, 32 klasser	9 min	5.2 km
Arna videregående skole 200 elever	9 min	4.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	20 min	15.2 km

Ladepunkt for el-bil

Arnatveit Borettslag	7 min
----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

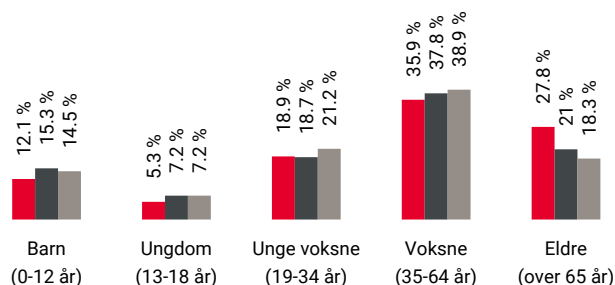
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ådnamarka	1 097	560
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Arnatveit barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min	0.2 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min	1.2 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 111 barn	5 min	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Arnatveit	5 min	
Spar Øyrane Torg	23 min	
Post i butikk	1.9 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

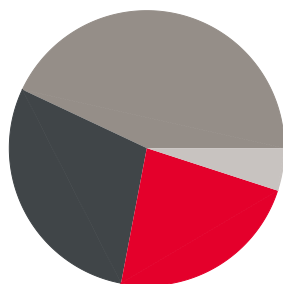
⚽ Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 3 min 🚶
Fotball 0.2 km

⚽ Sentralidrettsanlegg Arna 22 min 🚶
Fotball, friidrett 1.9 km

🏃 Arna Treningssenter 7 min 🚶

🏃 CrossFit-Bruket 7 min 🚶

Boligmasse



■ 23% enebolig
■ 29% rekkehus
■ 43% blokk
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Øyrane Torg

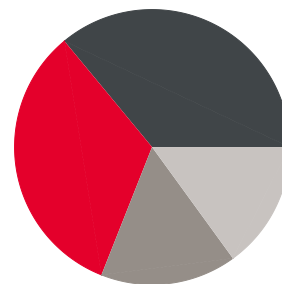
23 min 🚶



Boots apotek Arna

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

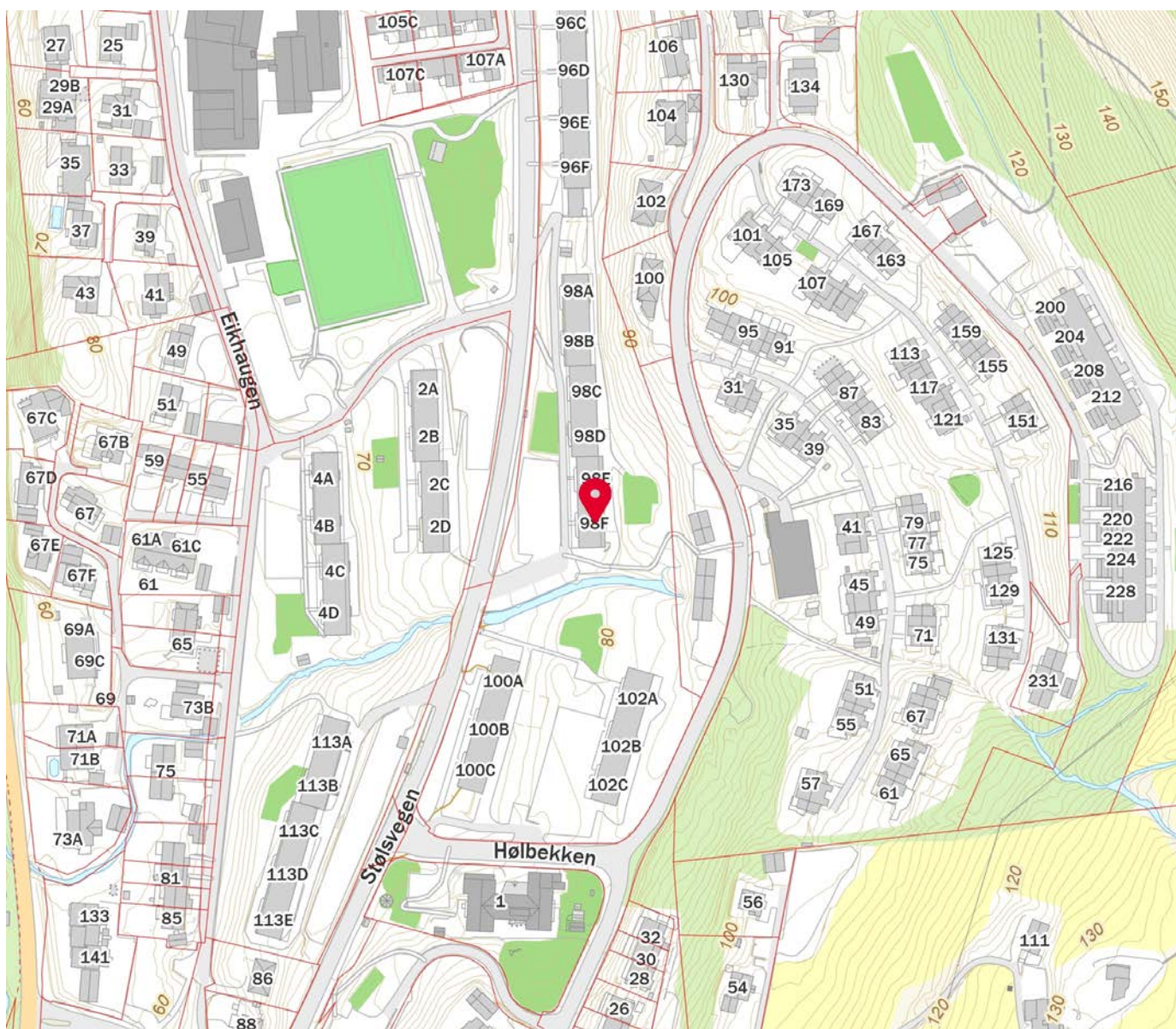
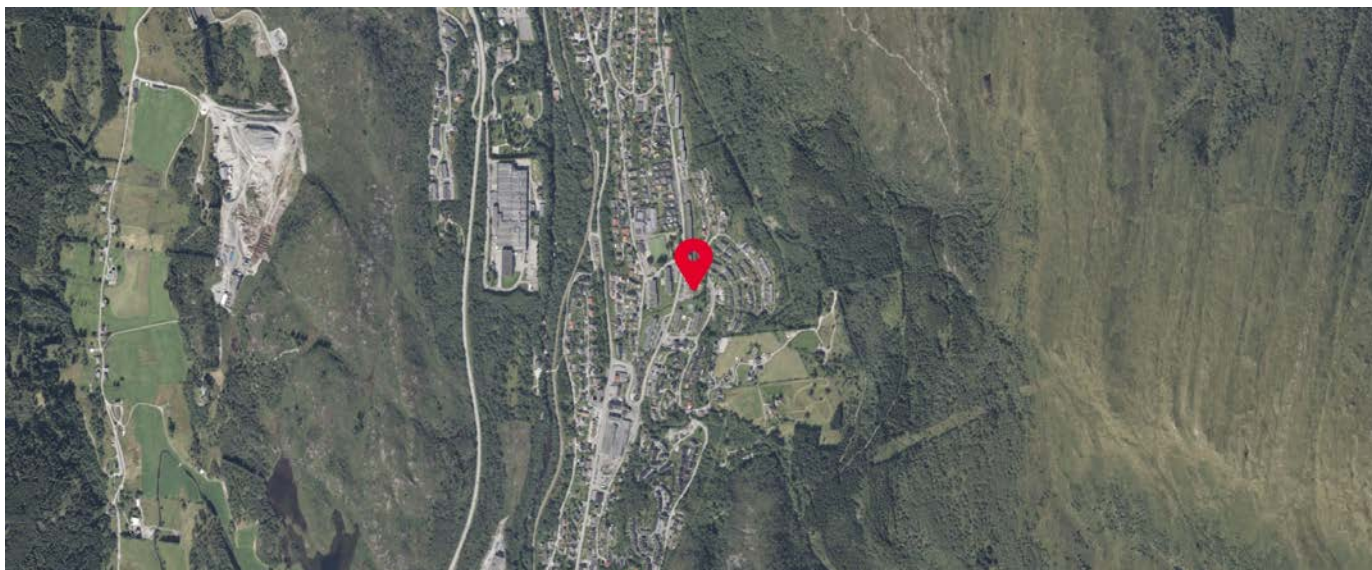
45%

■ Ådnamarka
■ Indre Arna
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stølsvegen 98F
5262 ARNATVEIT

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 viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre