

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 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 370 202,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 969 998,-
Felleskostn.: Kr 7 350,-
Selger: Vegard Langhelle

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 119/125 kvm
Tomtstr.: 17502.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 686
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1501260043

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Hølbekken 202 – en flott familiebolig over to plan. Boligen fremstår som lys og innbydende, og har gjennom de senere år blitt betydelig oppgradert med blant annet nytt kjøkken, nye gulv og overflateoppussing av de fleste rom. Her får du en praktisk familiebolig med gode oppbevaringsmuligheter, flere soverom og romslig stue-/kjøkkenløsning.

Kort oppsummert:

- Kjøkken fra Epoq (2023).
- Nytt gulv i stue/kjøkken (2023).
- Varmepumpe installert i 2023.
- Parkering i fellesgarasje med elbillader fra 2021.
- 400 meter til Arnatveit barnehage.
- 900 meter til Ådnamarka barneskole.
- 850 meter til Kiwi Arnatveit.
- Gangavstand til Øyrane torg og togstasjonen (8 min med tog til sentrum).

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 125 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

Entré 12,1 m²

Gang m/trapp 8 m²

Bad 5,5 m²

Vaskerom 5,9 m²

Bod 5 m²

Soverom 11,6 m² og 11,8 m²

BRA-e: 6 kvm

Utvendig bod 6,3 m²

2. etasje

BRA-i: 54 kvm

Stue/kjøkken 47,1 m²

Soverom 6,3 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17502.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Hølbekken 202 har en fin og attraktiv beliggenhet i solrike og barnevennlige omgivelser. Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde sentralt på Arnatveit, men likevel tilbaketrukket og skjermet fra trafikkstøy. Dette er perfekt for deg som ønsker kort avstand til det meste. Boligen ligger fint til på øverst i nabolaget, og har en vestvendt og solrik beliggenhet. Hølbekken er et etablert og barnevennlig nabolag.

Fra boligen er det kort gangavstand til både barnehager og Ådnamarka skole, med stor lekeplass og fotballbane. Dagligvarehandelen blir naturlig å ta på Kiwi Arnatveit, som ligger i få minutters gange unna boligen. Trenger du et bredere servicetilbud er det ca. 7 minutters kjøring til Øyrane Torg. Her finner du dagligvare, klesbutikker, spisesteder, vinmonopol, apotek m.m. Rett ved Øyrane Torg ligger også togstasjonen, herfra tar toget deg til bergen sentrum på ca. 8 minutter, samt Arna terminal med et godt busstilbud i retning Åsane, Nesttun og Osterøy. Frem til kvelden går toget mellom Arna og Bergen hvert kvarter. Fra boligen er det ca. 20 minutters kjøretid til Åsane og i underkant av 30 minutter til Bergen sentrum.

Like i nærheten av boligen byr på flotte turmuligheter. Her kan turer som Arnanipa, Rambergsvegen, skåldalsnipa og Vikinghytten videre over Byfjellene trekkes frem som fine alternativer.

Skoler og barnehager i nærområdet:

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

KJEDEHUS

Utvendig:

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.

Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Takterrasse på 15 m², med utgang fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskille.

Pipe og ildsted:

Vedovn i stue.

Rom Under Terreng:

Bad, vaskerom og bod ligger under terreng. I bod er grunnmuren synlig. Våtrom bores det ikke hull i.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Lekkasje fra terrassedekke ned til rom under.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fløysand Tak

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert

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

- Ja

Oppdaget sølvkre i sluk på badet i 2025.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Limfeller og klor i sluk. Har ikke sett tegn til sølvkre siste 6 måneder.

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

- Ja

Til tider dårlig trekk i pipe ved ildsted. Dette er utbedret flere ganger av Borettslaget og kontrollert av brannvesenet. Det skyldes topografien, altså beliggenheten tett opp mot den sørlige bratte fjellsiden.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Tidligere eier opplyste at gulv i stue og kjøkken ble skiftet i 2023, samt at kjøkken fra Epoq ble montert samme år.

Tak på bad ble malt i 2021. Det ble installert varmepumpe våren 2023 og elbillader (Zaptec) høsten 2021.

Nåværende eier har utført overflateoppussing i boligen, herunder sparkling, pussing og maling av vegger, tak og lister, med unntak av bad og toalett i 2025/2026

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Hølbekken 202 – en moderne og innbydende bolig over to plan. Boligen fremstår som lys og innbydende, og har gjennom de senere år blitt betydelig oppgradert med blant annet nytt kjøkken, nye gulv og overflateoppussing av de fleste rom. Her får du en praktisk familiebolig med gode oppbevaringsmuligheter, flere soverom og romslig stue-/kjøkkenløsning.

Boligen holder en gjennomgående god standard. Tidligere eier skiftet gulv i stue og kjøkken i 2023, samt monterte nytt kjøkken fra Epoq samme år. Tak på bad ble malt i 2021, og det ble installert elbillader (Zaptec) i 2021. Nåværende eier har i 2025/2026 gjennomført overflateoppussing med sparkling, pussing og maling av vegger, tak og lister, med unntak av bad og toalettrom.

Velkommen på visning!

Entré:

Romslig entré på 12,1 m² med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Boligen gir et godt førsteinntrykk med lyse overflater. Herfra er det videre adkomst til to av boligens soverom, samt gang som fører deg videre til bad, toalettrom, vaskerom og opp til boligens andre etasje.

Stue/kjøkken:

Romslig og åpen stue-/kjøkkenløsning på hele 47,1 m², som gir en luftig og sosial sone i boligen. Det generøse arealet gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater bidrar til godt lysinnslipp i arealet. Rommet har god oppvarming med både varmpumpe og peis.

Fra stue er det utgang til takterrasse på 15 m² med flotte sol- og utsiktsforhold. Her nyter man en fri utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell.

Terrassen er av god størrelse, med plass til sittegruppe, beplantning og annet terrassemøblement.

Kjøkkenet fremstår stilrent og moderne. Det ble oppgradert i 2023 og har glatte, malte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen er praktisk utformet med halvøy, som kan benyttes som spiseplass og/eller ekstra arbeidsplass.

Soverom:

Boligen har totalt 3 soverom. Soverom i andre etasje har et areal på 6,3 m², og er velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

I første etasje finner du to gode soverom på henholdsvis 11,6 m² og 11,8 m² med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement.

Bad:

Bad på 5,5 m² innredet med dusjkabinett, servant med møblement, wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater. Det er elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.

Toalettrom:

Separat toalettrom med wc og servant. Rommet har laminat på gulv, panel på vegger og betonghimling.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom på 5,9 m² med stålkum, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Bod:

Innvendig bod på 5 m² og utvendig bod på 6,3 m² som gir gode

oppbevaringsmuligheter.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikringssystem.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjesikringssystem.

Vannledninger

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

Opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstank er ca 41 år gammel.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Tilstandsgrad 2 er valgt da over halvparten av normal levetid er oppbrukt.

Forhold som har fått TG3:

1. etasje - Bad - Generell

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler, wc, stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.

Elektriske varmekabler.

Mekanisk avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens

krav. Eldre bad, fra før 1997.

Klemring eller membran er ikke synlig i sluk.

Normal levetid på tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet må pusses opp for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

1. etasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom med stålkum, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet har eldre innredninger og overflater.

Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom.

Forhold som har fått TGIU:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i dusjkrok er mot grunnmur og mot nabo.

Konsekvens/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.

1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger bak installasjoner er av betong.

Konsekvens/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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i fellesgarasje. Plass tilknyttet andel/leilighet. El-bil lader til garasjeplassen.

Laderens eies av borettslaget, beboer får tilgang. Lading av elbil blir belastet beboeren.
Pris per kwh bestemmes av styret.

Styret skal underrettes ved en eventuell utleie av garasjeplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003233095

Diverse

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:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Hølbekken 202, utført den 06.11.2012, og vil med dette brev informere Dem om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

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
- 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 tilleggstjenestene.
- 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

Varmepumpe.

Vedovn i stue.

Elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

370 202 (Andel av fellesgjeld)

3 960 202 (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)

3 969 998 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 978 898 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 981 698 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 923 844 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 695 376 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen 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 Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Styreleder opplyser at felleskostnadene kan øke noe. Borettslaget holder på å få skiftet tak på begge byggene. Lånet er allerede tatt opp. Rentene for hele lånet er ikke i gang, da kun den delen av lånet som er tatt ut får renter. Så da har ikke styret økt felleskostnadene mer enn nødvendig, inntil resten av lånet er tatt ut. Det er ikke planlagt økning i felleskostnader ellers, utover prisstigning på tjenester.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 350

Andel Fellesgjeld

Kr 370 202

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Orrhagen Borettslag pr. 20.03.2026: 11 801 394,52

Andel fellesformue

Kr 68 279

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Orrhagen Borettslag

Organisasjonsnummer

950222271

Andelsnummer

19

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Norge Asa

Lånenr.: 60308131583

Lånebeskrivelse: Nordea - refinansiert 2025

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,40%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 370 202,51

Total saldo lån: 11 801 394,52 Innfrielsesdato: 30.06.2055

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

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

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Dyrehold

Styret skal underrettes ved anskaffelse av hund og katt.

Styret kan forlanget dyret fjernet dersom det er til ulempe for nabo eller andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong eller terrasse.

Kjøring på lagets eiendom er forbudt. Unntak for varelevering og ved sykdom.

Parkering på interne veier er forbudt. Dersom kjøretøy står parkert mer enn 1 time, kan styrets representanter iverksette borttauing for eiers regning.

Det skal sendes en skriftlig søknad til styret før anskaffelse av varmepumpe. Datablad som viser støytall (dB) for varmepumpens utedel skal vedlegges søknad. Installasjon av varmepumpe kan kun skje etter at styret har innvilget søknaden.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 686 i Bergen kommune. Andelsnr. 19 i Orrhagen Borettslag med orgnr. 950222271

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/287/686:

27.03.1987 - Dokumentnr: 10420 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:15

Overført fra gnr 287 bnr 788 OG 789

29.12.1988 - Dokumentnr: 45379 - Best. om adkomstrett

Til rensing av bekkeløp

Rettighetshaver: Krossbakken Borettslag

26.03.1981 - Dokumentnr: 7119 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:510

26.03.1981 - Dokumentnr: 990187 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 288, BNR. 56 OG 57

14.06.1982 - Dokumentnr: 13154 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:701

21.06.1983 - Dokumentnr: 15323 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:724

21.06.1983 - Dokumentnr: 15324 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:725

21.06.1983 - Dokumentnr: 15325 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:726

21.06.1983 - Dokumentnr: 15326 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:727

21.06.1983 - Dokumentnr: 15327 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:728

21.06.1983 - Dokumentnr: 15328 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:729

21.06.1983 - Dokumentnr: 15332 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:733

21.06.1983 - Dokumentnr: 15333 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:734

21.06.1983 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:735

21.06.1983 - Dokumentnr: 15335 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:736

21.06.1983 - Dokumentnr: 15336 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:737

21.06.1983 - Dokumentnr: 15337 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:738

21.06.1983 - Dokumentnr: 15338 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:739

21.06.1983 - Dokumentnr: 15339 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:740

29.07.1983 - Dokumentnr: 19208 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:287 Bnr:741

26.03.1987 - Dokumentnr: 9984 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
BNR. 788, UTSKILT FRA BNR. 15

26.03.1987 - Dokumentnr: 9985 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
BNR. 789, UTSKILT FRA BNR. 2

25.09.1992 - Dokumentnr: 21516 - Grensejustering
MÅLEBREV MED GRENSEJUSTERING,HVORETTER GRENSENE BLE JUSTERT
MELLOM BNR 672 OG BNR 686.
A.503

05.10.1992 - Dokumentnr: 22196 - Grensejustering

05.10.1992 - Dokumentnr: 22208 - Grensejustering

05.10.1992 - Dokumentnr: 22211 - Grensejustering

05.10.1992 - Dokumentnr: 22214 - Grensejustering

05.10.1992 - Dokumentnr: 22216 - Grensejustering

05.10.1992 - Dokumentnr: 22219 - Grensejustering

29.04.1993 - Dokumentnr: 8916 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:287 Bnr:829

01.01.2020 - Dokumentnr: 1873095 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:686

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen, men det er noe avvik fra disse. Deler av hall/gang var opprinnelig en bod. Det foreligger ingen søknad om bruksendring av arealet fra bod til gang. Kjøper påtar seg risikoen knyttet til dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Situasjonsplan datert 16.06.1980.
- Tegninger datert 17.03.1981 og 10.02.1982.
- Søknad om byggetillatelse for bolig nybygg, vent. anlegg, datert 08.09.1982.
- Endringer av bebyggelsesplan datert 09.09.1982.
- Byggetillatelse for terrassehus datert 12.10.1982.

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

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 småhus/terrassehus.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 4410000

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

Ikrafttrådt: 17.11.1978

Dekningsgrad: 97,4 %

- Arealet er regulert til småhus/terrassehus.

Reguleringsplanen er berørt av følgende hensynssone:

Rasfare.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 4410003

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

Ikrafttrådt: 06.04.1981

- Mindre vesentlig regulering: flytting av ballplass.

Planid: 4415101

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 510,ENDRING AV BEBYGGELSESPPLAN

Ikrafttrådt: 08.01.1982

- Mindre reguleringsendring, revidert forslag for bebyggelsesplan, Orrhagen borettslag.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg - ytre forfettingssone (96,9%) og LNF (3,1%).

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

- Farsesone ras (9,0%).

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: 4410006

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

Saksnr: 190001506

- Mindre vesentlig ending av reguleringsplan om justering av planbegrensning og om

innpassing av 1 ekstra boligtomt i tidligere godkjent eneboligfelt.

Planid: 4410005

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

Saksnr: 190000801

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1983. Gjelder for Hølbekken 100 - 134.

Planid: 20060000

Plannavn: ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt 1969. Gjelder for Stølsvegen.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger BOB kr 4 050,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

31.03.2026

Hølbekken 202 - 2. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











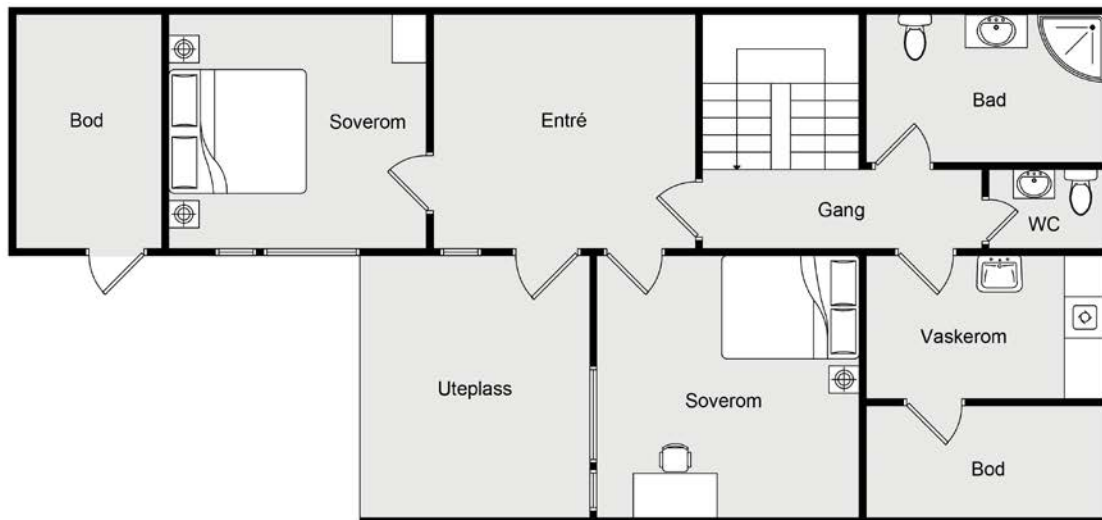








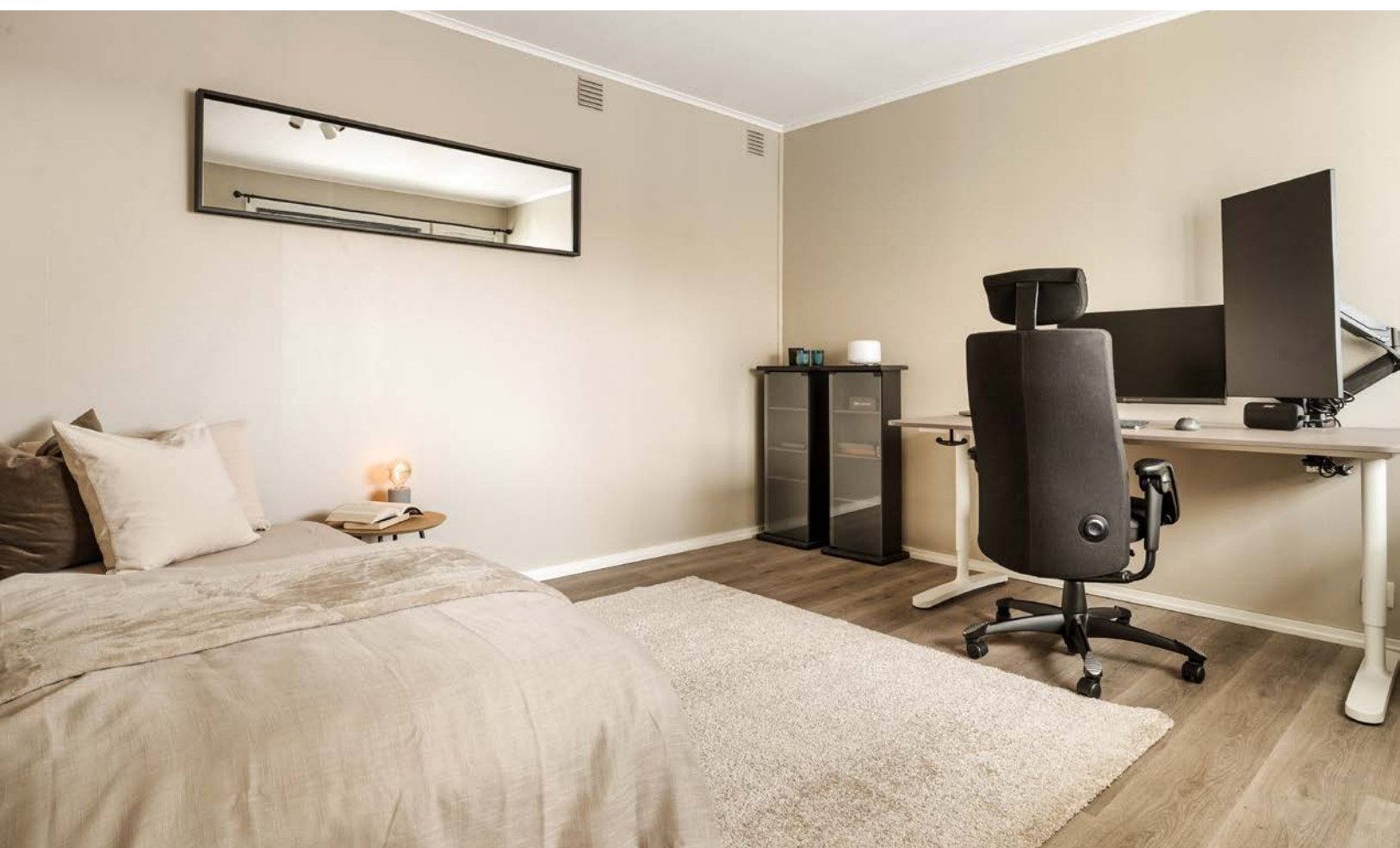
Hølbekken 202 - 1. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


















Vedlegg


Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Hølbekken 202 , 5262 ARNATVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 287, bnr. 686

 Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 15943-2695

Eiendomsverdi ref nr: MH2095

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1985.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1985.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.

Opprinnelige/eldre våtrom.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Kjedehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Takterrasse på 15 m², med utgang fra stue.
Utvendige overflater som fasader, takteking, takhetter, mm. ivaretas av sameiet/borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat på gulver.
Panel, malt pusset betong, platet og malte vegger.
Malt pusset betonghimling.
Trebjelkelag i etasjeskille. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.
Bad, vaskerom og bod ligger under terreng. I bod er grunnmuren synlig. Våtrom bores det ikke hull i. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert fukt, saltutslag eller unormale fuktverdier i bod.
Malt tretrapp.
Heltre malte furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad er innredet med dusjkabinett, servant, møbler, wc, stålkum og opplegg for vaskemaskin.
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.
Elektriske varmekabler.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt.

Vaskerom med stålkum, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate, fire dører med glassfelt, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Rommet har laminat på gulv, betonghimling og panel på vegger.
Rommet er innredet med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
142 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.
Opprinnelig elektrisk anlegg, med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget/sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

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

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

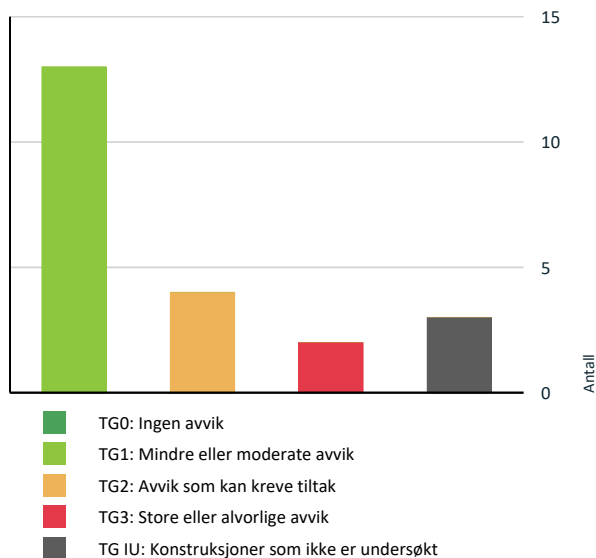
Lovlighet [Gå til side](#)

Kjedehus

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

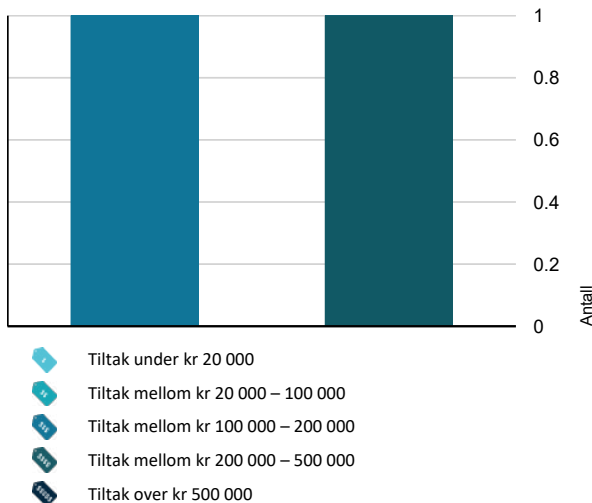
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er hovedsakelig innvendig selve boligen som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som fasader, drenering, taktekking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1985

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Beskrivelse

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Terrassedør med 2-lags glass i malte trekarmer.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse på 15 m², med utgang fra stue.

TO 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av sameiet/borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulver.
Panel, malt pusset betong, platet og malte vegger.
Malt pusset betonghimling.

TO II Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringdagen.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bad, vaskerom og bod ligger under terreng. I bod er grunnmuren synlig.
Våtrom bores det ikke hull i.

Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert fukt, saltutslag eller unormale fuktverdier i bod.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler, wc, stålkum og opplegg for vaskemaskin.
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater.
Elektriske varmekabler.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad, fra før 1997.
Klemring eller membran er ikke synlig i sluk.
Normal levetid på tettesjikt er oppbrukt.

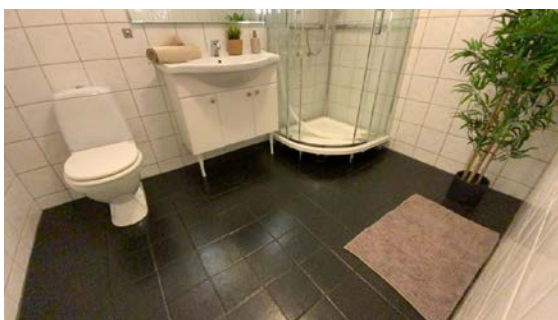
Konsekvens/tiltak

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

Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot grunnmur og mot nabo.

Konsekvens/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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med stålkum, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet har eldre innredninger og overflater.

Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstillte dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger bak installasjoner er av betong.

Konsekvens/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.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte malte fronter, laminat benkeplate, fire dører med glassfelt, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikringssystem.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjesikringssystem.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har laminat på gulv, betonghimling og panel på vegger.
Rommet er innredet med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

142 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank er ca 41 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er valgt da over halvparten av normal levetid er oppbrukt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Opprinnelig elektrisk anlegg, med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
 - 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
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- #### Generelt om anlegget
- 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
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget/sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

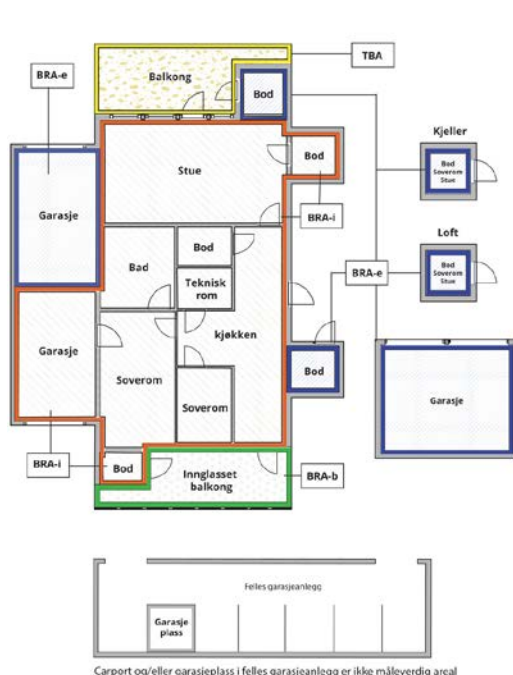
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65	6		71	
2. etasje	54			54	15
SUM	119	6			15
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, toalettrom, vaskerom, bod, 2 soverom	Utvendig bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

1. etasje:

Entré 12,1 m²

Gang m/trapp 8 m²

Bad 5,5 m²

Vaskerom 5,9 m²

Bod 5 m²

Soverom 11,6 m² og 11,8 m²

Utvendig bod 6,3 m²

2. etasje:

Stue/kjøkken 47,1 m²

Soverom 6,3 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tekking av takterrasse ble skiftet i 2024.

Varmepumpe ble montert i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Vegard Langhelle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	686		0	17502.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hølbekken 202

Hjemmelshaver

Orrhagen Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950222271			Langhelle Vegard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Gangavstand til barneskole, barnehage, buss, jernbanestasjon, butikk og Øyrane Torg. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Idrettsanlegg, fotballbane, fridrettsanlegg og idrettshall ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veien på borettslagets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal. Fast plass i felles garasjeanlegg. El-bil lader til garasjeplassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Vegard Langhelle

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hølbekken 202

5262 ARNATVEIT

4601-287/686/0/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra terrassedekke ned til rom under.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Fløysand Tak

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Oppdaget sølvkre i sluk på badet i 2025.

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Limfeller og klor i sluk. Har ikke sett tegn til sølvkre siste 6 måneder.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ Ja

Til tider dårlig trekk i pipe ved ildsted. Dette er utbedret flere ganger av Borettslaget og kontrollert av brannvesenet. Det skyldes topografien, altså beliggenheten tett opp mot den sørlige bratte fjellsiden.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Ja**

Tidligere eier opplyste at gulv i stue og kjøkken ble skiftet i 2023, samt at kjøkken fra Epoq ble montert samme år. Tak på bad ble malt i 2021. Det ble installert varmepumpe våren 2023 og elbillader (Zaptec) høsten 2021.

Nåværende eier har utført overflateoppussing i boligen, herunder sparkling, pussing og maling av vegger, tak og lister, med unntak av bad og toalett i 2025/2026.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

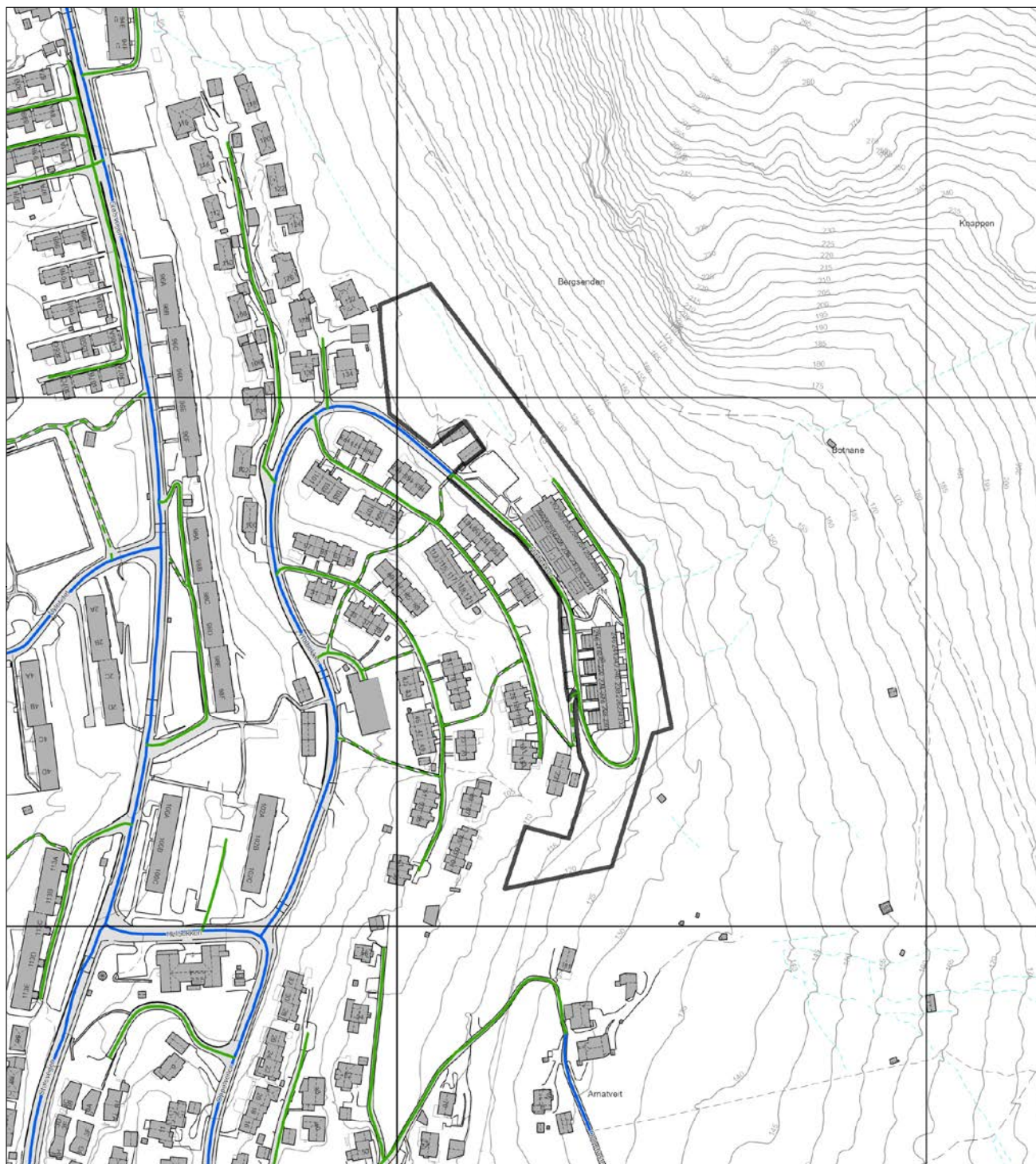


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/686/0/0
Adresse: Hølbekken 202, 5262 ARNATVEIT



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



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 04.09.2024

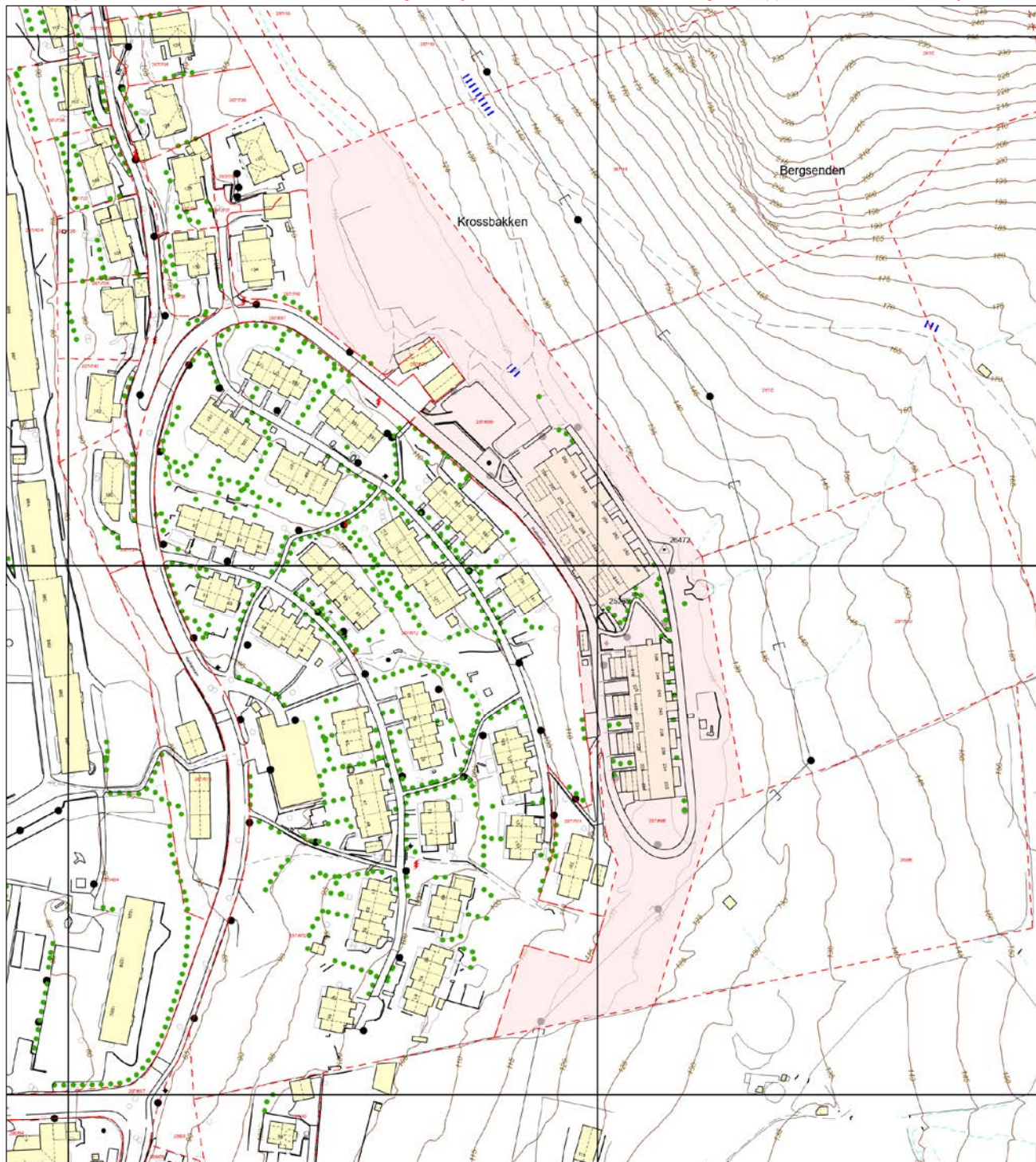
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/686/0/0

Adresse: Hølbekken 202, 5262 ARNATVEIT m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	InnmåltTre	Ledning kum	

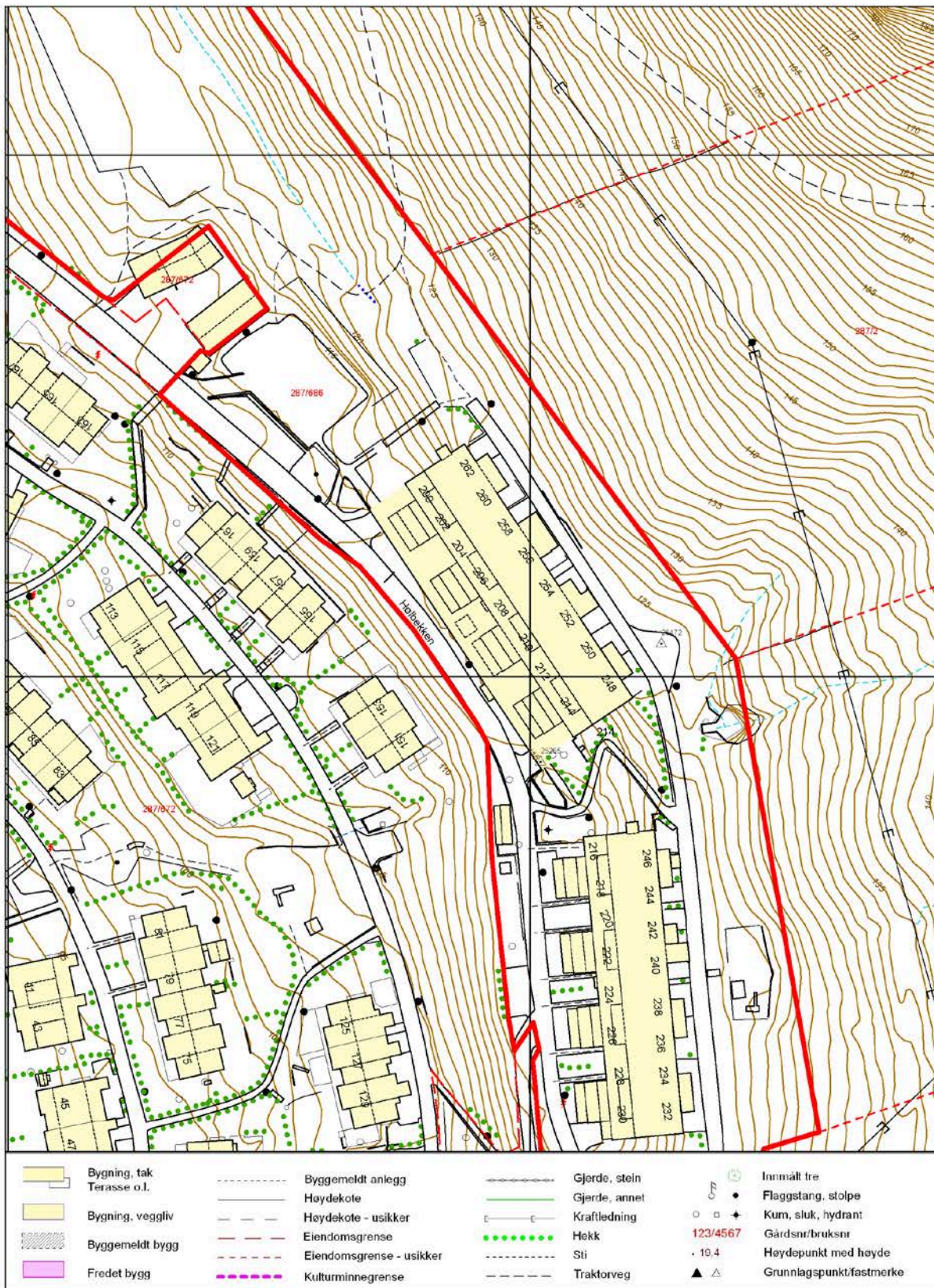


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 04.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/686/0/0
Adresse: Hølbekken 202 m.fl.



Vedtekter for Orrhagen Borettslag

Vedtekter

For Orrhagen Borettslag org nr 950 222 271, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. januar 1980, endret på generalforsamling 14 juni 1989, og den xx.xx 2004/2005, **27.03.2012**, og den 12.05.2020 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

11.2 Innledende bestemmelser

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

.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

11.2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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 er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Vedtekter av 12.05.2020

Vedtekter for Orrhagen Borettslag

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

2.4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Montering og valg av varmepumper skal godkjennes av styret. Slik at styret kan utarbeide løsninger til plassering, og sette krav til støynivå på varmepumpe og evt utføre kontroll ved behov. Beboerne må dermed ta kontakt med styret før innkjøp av varmepumpe.

11.2 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 at 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) Ansennitet 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.

11.2 Bruksrett og overlating

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 til vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Vedtekter for Orrhagen Borettslag

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret har fastsatt husordensregler for Orrhagen Borettslag. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, som har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren 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 ekteskapsloven § 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 godkjennelse.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

11.2 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, varmtvannsbereeder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte bolig og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Vedtekter for Orrhagen Borettslag

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg som er plassert i boligen, m.v.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen og vedlikehold/utskifting av låser i ytterdører. Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier har også ansvar for å sørge for at dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse. Andelseier har og ansvar for å fjerne skitt/grønske/sopp på yttervegger, dertil å male yttervegger, dører, vinduskarmen og terrassebjelker. Unntak er endevegger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres av andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

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 boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i

Vedtekter for Orrhagen Borettslag

bærende veggkonstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

11.2 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagsloven § 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 eiendommer, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

11.2 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

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

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

11.2 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 eller 3 andre medlemmer og 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. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jf. borettslagslovens § 8-2 (1).

8.2 Styrets oppgaver

Vedtekter for Orrhagen Borettslag

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

11.2 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 innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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 andelseier ønsker behandlet på ordinær

Vedtekter for Orrhagen Borettslag

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 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. Blanke eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

11.2 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Inge kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg og salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgt, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10.3 Mindretallsvern

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

Vedtekter for Orrhagen Borettslag

11.2 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf.

Borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid, parkering og fellesrom

12.1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slik 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 tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12.2 Parkering

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

Inge 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.

12.3 Fellesrom

Borettslaget eier et fellesrom/grendahus. Lager er ansvarlig for drift og vedlikehold av dette. Regler for leie/bruk er nedfelt i husordensreglene.

Husordensregler Orrhagen Borettslag

(jmf. Vedtektene pkt. 4-1(5).)

1. Alminnelige bestemmelser

- 1.1. Alle som bor i borettslaget skal til enhver tid bidra til ro og orden, og videre følge de få husordensregler som er satt.
- 1.2. Støy fra for eksempel drill, saging og hamring o.l. må kun skje på hverdager i tidsrommet fra 07.30, og ikke lenger enn til 19.30, og for lørdager ikke lenger enn kl. 18.00. Søndager og bevegelige helligdager er slik virksomhet ikke tillatt. Etter kl. 23.00 skal det uansett være ro i borettslaget.
- 1.3. Det er ikke tillatt å banke tepper, etc. på balkong eller terrasse, slik ta dette kan føre til sjenanse for naboen eller andre i borettslaget.
- 1.4. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong eller terrasse.
- 1.5. Blomsterkasser på terrasse i 3. etasje skal forvaltes/vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
 - Planter/busker må holdes på en slik måte at de ikke vokser over kanten mot leiligheter under.
 - Det skal være minimum 10 cm avstand fra toppkant på kasse til jord i kasse.
- 1.6. Kjøring på lagets eiendom er forbudt. Unntak for varelevering og ved sykdom. (Ved langvarig sykdom skal styret underrettes, slik at nødvendig dispensasjon kan gis)
- 1.7. Eventuelle klager i forbindelse med brudd på husordensreglene rettes til styret ved formann.

2. Garasje og parkering

- 2.1. Ingen må foreta parkering og/eller bruke motorkjøretøy innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulempe for andre.
- 2.2. Uregistrerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere og lignende tillates ikke parkert/hensatt på borettslagets eiendom. Ved spesielle tilfeller kan det søkes til styret om dispensasjon.
- 2.3. Biler tillates bare parkert på borettslagets oppmerkede parkeringsplasser, og på tildelte parkeringsplasser i garasjeanlegg. Andelseiere skal fortrinnsvis bruke den tilviste parkeringsplassen i garasjeanlegget.
- 2.4. Motorkjøretøy over 3500 kg tillates ikke parkert på borettslagets parkeringsplasser. I særskilte tilfeller kan det søkes til styret om dispensasjon.
- 2.5. Biler som er feilparkert på borettslagets eiendom jfr. pkt. 2.1 til 2.4 kan fjernes for eiers regning.
- 2.6. Parkering på interne veier er forbudt. Dersom kjøretøy står parkert mer enn 1 time, kan styrets representanter iverksette borttauing for eiers regning. Unntak fra bestemmelsene er i pkt. 2.7.
- 2.7. Styret kan gi dispensasjon fra disse reglene ved spesielle tilfeller.
- 2.8. Garasjeporten og dører i garasjen skal til enhver tid være lukket og låst.
- 2.9. I garasjen er det ikke tillatt:
 - å oppbevare særskilt brannfarlige og eksplosive stoffer
 - å bruke garasjen til lagerplass for annet utstyr enn det som tilhører bilen, dersom dette er til sjenanse for andres kjøring eller parkering.
 - å la motoren gå på tomgang (unntak ved åpning og lukking av porten).
 - å drive virksomhet som forstyrrer andre andelseiere.
 - å vaske bilen (benytt vaskeplass på øvre parkeringsplass)
 - å drive lek eller sykling

Styret skal underrettes ved en eventuell utleie av garasjeplass.

3. Hunde- og kattehold

- 3.1. Styret skal underrettes ved anskaffelse av hund eller katt.
- 3.2. Hvis hunder eller katter er til ulempe for nabo eller andre, kan styret forlange dyret fjernet.
- 3.3. For å unngå ulemper med hund presiseres følgende:
 - Det er båndtvang innenfor lagets område hele året.
 - Det er forbudt å luften hund på lagets eiendom.
 - Det er påbud om å fjerne ekskrementer som hunden legger fra seg på lagets eiendom.

4. Lekeplass og ballplass

Lekeplass og ballplass skal kun benyttes til det tiltenkte formål.

5. Fellesrom

Orrhagen Borettslag eier fellesrommet. Borettslaget har ansvar for driften og vedlikeholdet. (Se eget reglement for benyttelse av fellesrommet)

6. Varmepumpe

- 6.1. Det skal sendes en skriftlig søknad til styret før anskaffelse av varmpumpe. Datablad som viser støytall (dB) for varmpumpens utedel skal vedlegges søknad. Installasjon av varmpumpe kan kun skje etter at styret har innvilget søknaden.
- 6.2. Varmepumpen skal være av god kvalitet, og støy må ikke overstige 49 desibel ved maks ytelse.
- 6.3. Godkjent kvalifisert montør skal stå for montasjen av varmpumpen.
- 6.4. Plasseringen skal være slik:
 - I A-leilighetene (nede) skal varmpumpens utedel plasseres på terrassen (2. etasje). Utedel monteres på vegghengt stativ som festes til murskillevegg mellom leilighetene.
 - I B-leilighetene (oppe) skal varmpumpens utedel plasseres på vegghengt stativ på muren under trapp ned til terrassen.
 - For å unngå forplantning av støy skal det monteres vibrasjonsdempere mellom utedel og vegghengt stativ.
- 6.5. Vedlikehold:

Varmepumper skal vedlikeholdes i henhold til leverandøren/ produsentens anbefaling. Som minimum skal det utføres service på varmpumpen hvert 3. år.
- 6.6. Dokumentasjon:

Følgende dokumentasjon skal sendes til styret etter montasjen er utført.

 - Datablad som bekreftelse av modell og type varmpumpe som er montert.
 - Bilder som viser detaljer av innfesting for vegghengt stativ på murvegg.

Brudd på disse reglene kan betraktes som brudd på husordensregler og boretten. Mislighold kan føre til at andelseier blir pålagt å selge sin andel. (jmf. Vedtektene pkt. 6)

Styret i Orrhagen Borettslag

09.04.2025

**Orrhagen Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Orrhagen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 627 280	2 353 828	2 614 696	2 752 900
Andre inntekter	3	16 010	13 912	14 224	10 000
Sum inntekter		2 643 290	2 367 740	2 628 920	2 762 900
Driftskostnader					
Dugnad		19 650	32 400	76 800	76 800
Styrehonorar	4, 5	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	4	15 052	15 972	14 100	14 100
Avskrivninger	6	23 482	34 184	23 482	7 400
Felles strøm og varme		91 919	97 603	72 000	88 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		577 140	544 309	569 000	630 000
Andre driftskostnader	7	304 565	271 331	269 000	300 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	13 104	34 545	12 500	6 500
Vedlikehold	9	540 284	140 991	70 000	2 970 000
Forretningsførsel		85 541	83 707	81 850	88 200
Revisjonshonorar		10 500	9 875	10 570	11 100
Kontingent		9 600	9 600	9 600	9 600
Forsikring		292 528	265 936	292 532	322 700
Sikringsfond		2 568	2 300	2 200	2 200
Sum driftskostnader		2 085 933	1 642 753	1 603 634	4 627 100
Driftsresultat		557 357	724 987	1 025 286	-1 864 200
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		109 207	89 204	0	0
Sum finansinntekter		109 207	89 204	0	0
Rentekostnader lån		666 337	589 612	695 900	710 700
Sum finanskostnader		666 337	589 612	695 900	710 700
Resultat av finansposter		-557 130	-500 408	-695 900	-710 700
Resultat		227	224 579	329 386	-2 574 900
Til/fra udekket tap		227	224 579	0	0
Sum disponeringer		227	224 579	0	0

Resultatrapport 2024 for Orrhagen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Orrhagen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	15 323 926	15 323 926
Tomt	10, 11	887 796	887 796
Andre driftsmidler	6	9 193	32 675
Sum varige driftsmidler		16 220 915	16 244 397
Sum anleggsmidler		16 220 915	16 244 397
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	13 608
Forskuddsbetalte kostnader		554 517	519 214
Andre fordringer		42 774	8 029
Sum fordringer		597 291	540 851
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 222 732	2 538 878
Skattetrekk		2 403	5 448
Sum bankinnsk. og kontanter		2 225 135	2 544 326
Sum omløpsmidler		2 822 426	3 085 177
SUM EIENDELER		19 043 341	19 329 574

Balanserapport 2024 for Orrhagen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Orrhagen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-696 137	-696 364
Sum opptjent egenkapital		-696 137	-696 364
SUM EGENKAPITAL		-692 937	-693 164
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	10 982 004	11 404 418
Borettsinnskudd	11	8 182 800	8 182 800
Sum langsiktig gjeld		19 164 804	19 587 218
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		31 503	0
Leverandørgjeld		412 386	299 099
Skyldige off. myndigheter		17 455	21 420
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		100 000	100 000
Annen kortsiktig gjeld		10 129	15 001
Sum kortsiktig gjeld		571 473	435 520
SUM GJELD		19 736 277	20 022 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 043 341	19 329 574

Bergen,
Styret for Orrhagen Borettslag

Tore Luneng
Styrets leder

Ann-Elin Ro Larsen
Styremedlem

Caroline Tveterås Sylta
Nestleder

Balanserapport 2024 for Orrhagen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	2 272 896	2 038 560	2 272 896	2 378 500
3815 Dugnadsinnbetalinger	76 800	76 800	76 800	76 800
3816 TV/Internett	215 040	180 864	215 000	224 600
3825 Leieinntekter El-bil	62 544	57 604	50 000	73 000
Sum felleskostnader	2 627 280	2 353 828	2 614 696	2 752 900

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	11 000	11 800	10 000	10 000
3849 Diverse inntekter	0	2 112	4 224	0
3885 Andre inntekter	5 010	0	0	0
Sum andre inntekter	16 010	13 912	14 224	10 000

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeapparat	Lekeapparater	Møbler til felleslokale	Røyksugere 2 stk. 2018
Anskaffelseskost pr.01.01	23 562	54 398	45 339	20 247
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 562	54 398	45 339	20 247
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 562	54 398	45 339	20 247
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2015	2016	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Utebelysning - Fagerhult	Ladestasjoner - infrastruktur	Hjertestarter	
Anskaffelseskost pr.01.01	52 526	70 409	22 110	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	52 526	70 409	22 110	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 377	11 734	7 370	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 526	70 409	12 917	
Bokført verdi pr.31.12	0	0	9 192	
Anskaffelsesår	2019	2019	2023	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Møtekostnader	0	235	1 000	1 000
6325 Renovasjon	0	350	0	0
6326 Snømaking og brøyting	45 094	600	20 000	30 000
6336 HMS	0	1 476	0	10 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 647	1 651	0	1 700
6362 Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	8 273	7 629	7 500	7 500
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	5 000	5 000
6370 Garasjer	6 660	12 138	10 000	10 000
6371 Grendahus/miljøkafe	300	1 962	0	0
6374 Ventilasjon	0	3 178	0	0
6375 TV/Internett	224 369	214 433	215 000	224 800
6391 Diverse serviceavtaler	5 801	5 532	5 000	5 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	0	1 821	0	0
6940 Porto	299	330	0	0
7740 Øreavrundning	5	-18	0	0
7770 Bankgebyr	184	0	0	0
7779 Andre gebyr	1 934	0	500	500
7782 Kostnader bomiljø	0	20 016	0	0
Sum driftskostnader	304 565	271 331	269 000	300 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernustyr	2 245	0	3 500	3 500
6503 Annet driftsmateriell	822	2 745	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	3 246	0	0
6510 Verktøy og redskap	410	5 495	0	0
6540 Inventar	0	2 308	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	339	13 004	3 000	3 000
6553 Abonnement og lisenser	9 288	7 747	6 000	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	13 104	34 545	12 500	6 500

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	17 718	87 750	70 000	70 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	55 619	14 100	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	4 200	0	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	86 939	79	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	2 114	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	0	4 756	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	7 150	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	22 783	6 282	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	38 543	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	335 629	0	0	2 900 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	-28 298	25 910	0	0
Sum vedlikehold	540 284	140 991	70 000	2 970 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt	Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	14 888 925	887 796	435 000
Anskaffelseskost pr.31.12	14 888 925	887 796	435 000
Bokført verdi pr.31.12	14 888 925	887 796	435 000
Anskaffelsesår	1984	1983	1992

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	19 164 804	19 587 218
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	16 211 722	16 211 722

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-696 137	-696 364

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld**Nordea Bank Norge Asa**

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2010

17 000 000

Nedbetalt tidligere

5 595 582

Nedbetalt i år

422 414

Lånesaldo 31.12

10 982 004

Beregnet innfrielsesdato: 06.07.2040

Sum langsiktig gjeld

10 982 004

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2024

Gjeld til kredittinstitusjoner

8 448 794

Langsiktig gjeld fordelt pr andel

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Sum fellesgjeld

Lån Nordea Bank Norge Asa 60308047035

32

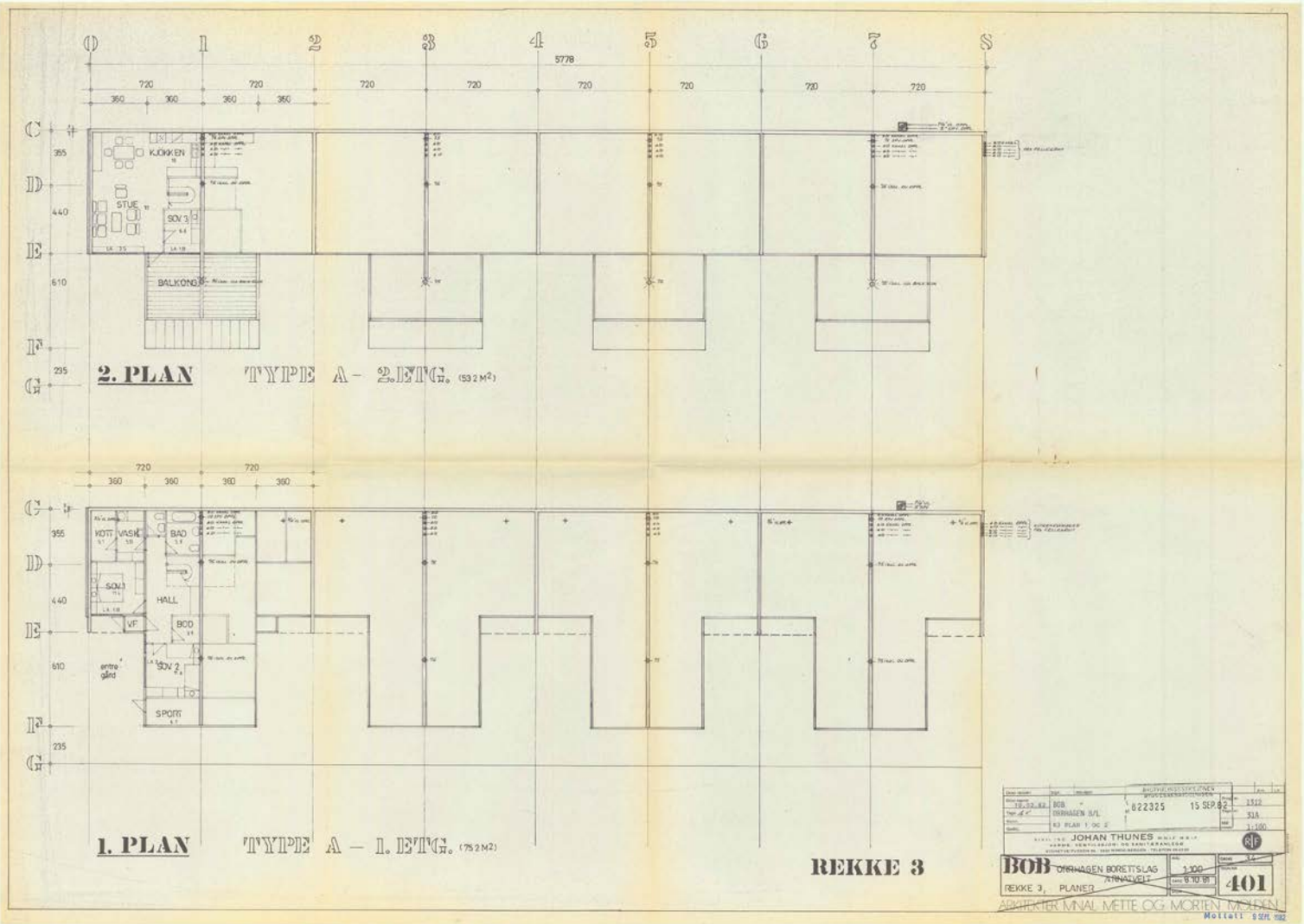
343 188

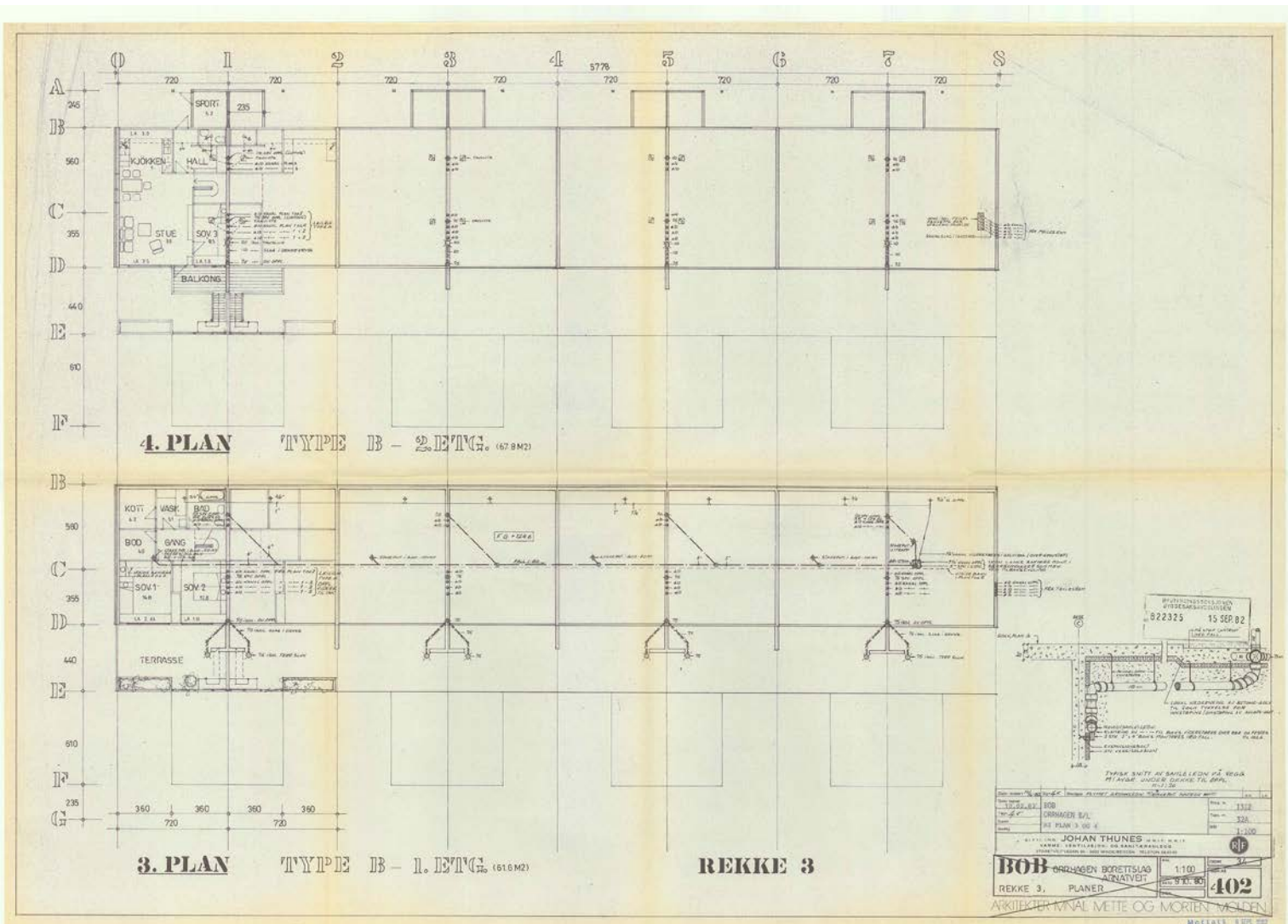
10 982 016

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	2 649 657	2 834 802
Periodens resultat	227	224 579
Årets afskrivninger	23 482	34 184
Årets investeringer	0	-22 110
Avdrag lån	-422 414	-421 798
Endring i disponible midler	-398 705	-185 145
Disponible midler 31.12.	2 250 953	2 649 657

Dokumentet er elektronisk signert





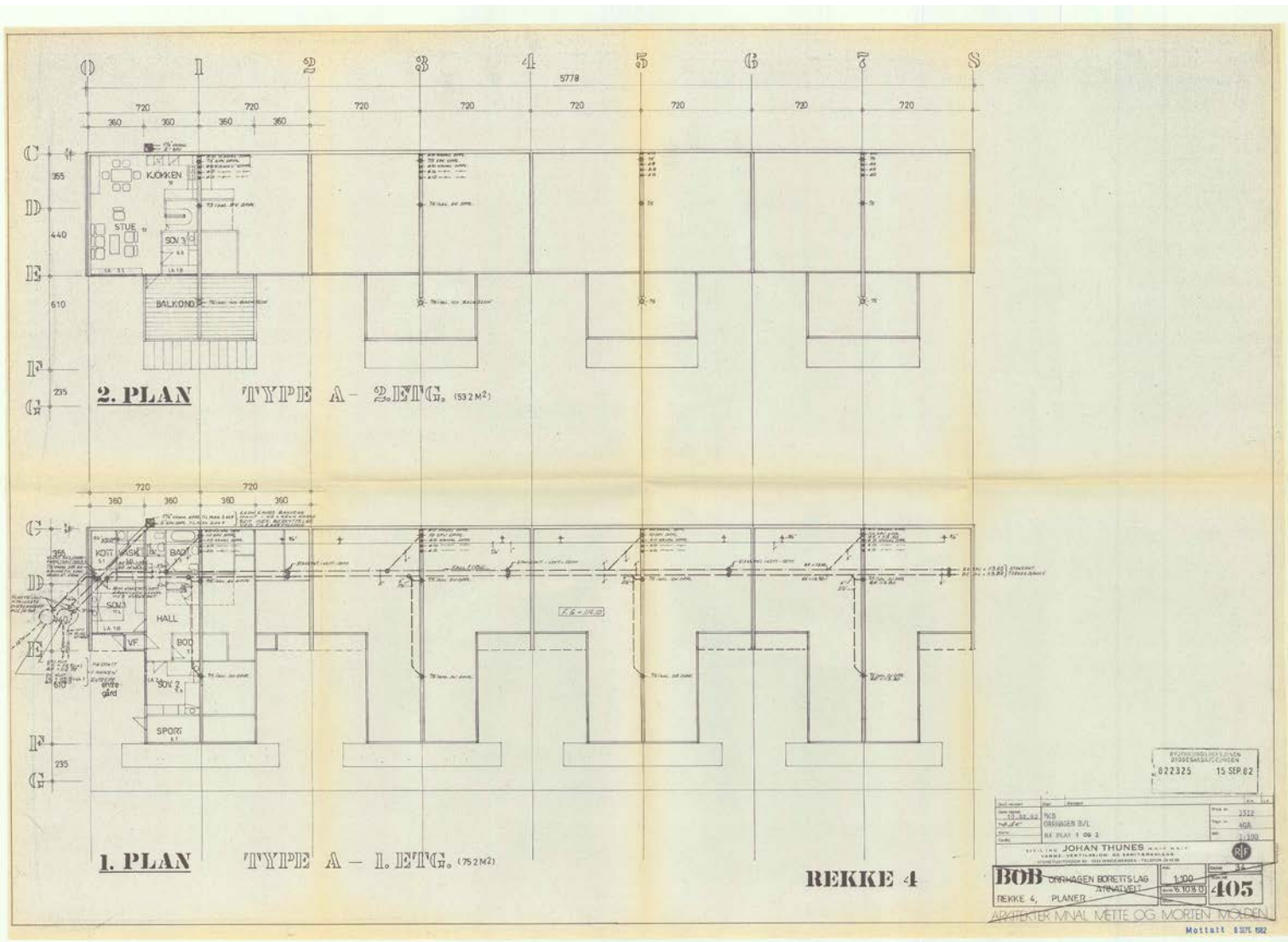
822325 15 SEP 02

TRUKK AVTIT AV BALLEKON PÅ REKKE 3 PÅ AVTALE. KUNDE ØNSKER TIL ÅPNE. 11.12.02

Prosjekt	100	Pris	1312
Byggher	ORANGER E/L	Pris	320
Dato	15. SEP 02	Pris	1.100

ARKITEKTEN: KVAL METE OG MORIN, WOLDEN

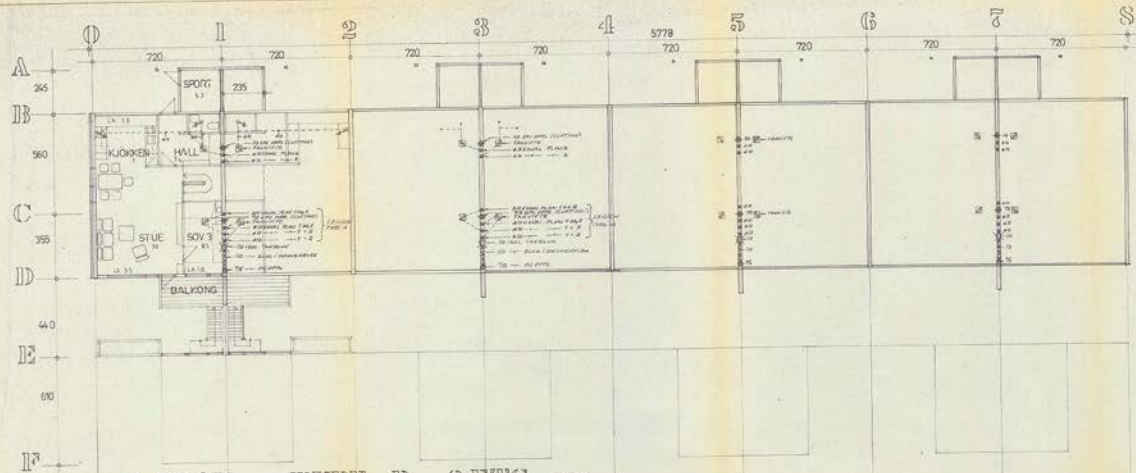
402



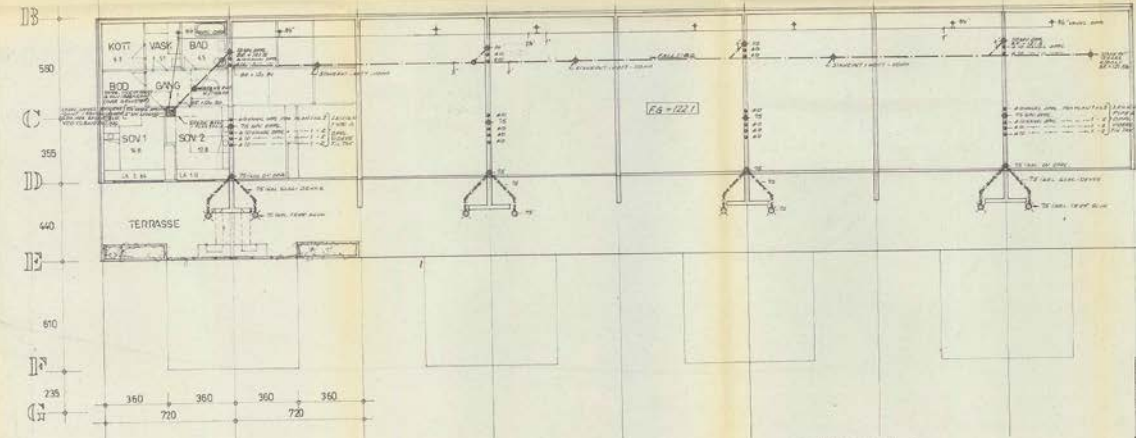
BYGGERÅD GÅVENS
STYRETSÅGÅVENS
022325 15 SEP 82

Byggesagsnr.	113	Side	104
Proj. nr.	080808/S/L	Blad nr.	232
Dato	RE PLAN 1 OG 2	Skala	1:100
CIVIL-INGENIØR JOHAN THUNES M.A.S. A/S VAREDE VENTILATION OG ENDRINGSARBEJDE HØRSHOLMVEJ 10, 2800 LYNGBY, TELEFON 29 08 00			
BOB ØRNHAGEN BORETTLAG ANSVARELT		100 01090	405
REKKE 4, PLANER			
ARKITEKTER MIVAL METTE OG MORTEN MOLDEN			

Mottatt 15 SEP 82



4. PLAN TYPE B - 2. ETAGE (678 M²)



3. PLAN TYPE B - 1. ETAGE (616 M²)

REKKE 4

PROJEKTERINGSBUREAUET
BYGGESAGSBEHØREREN

822325 15 SEP 82

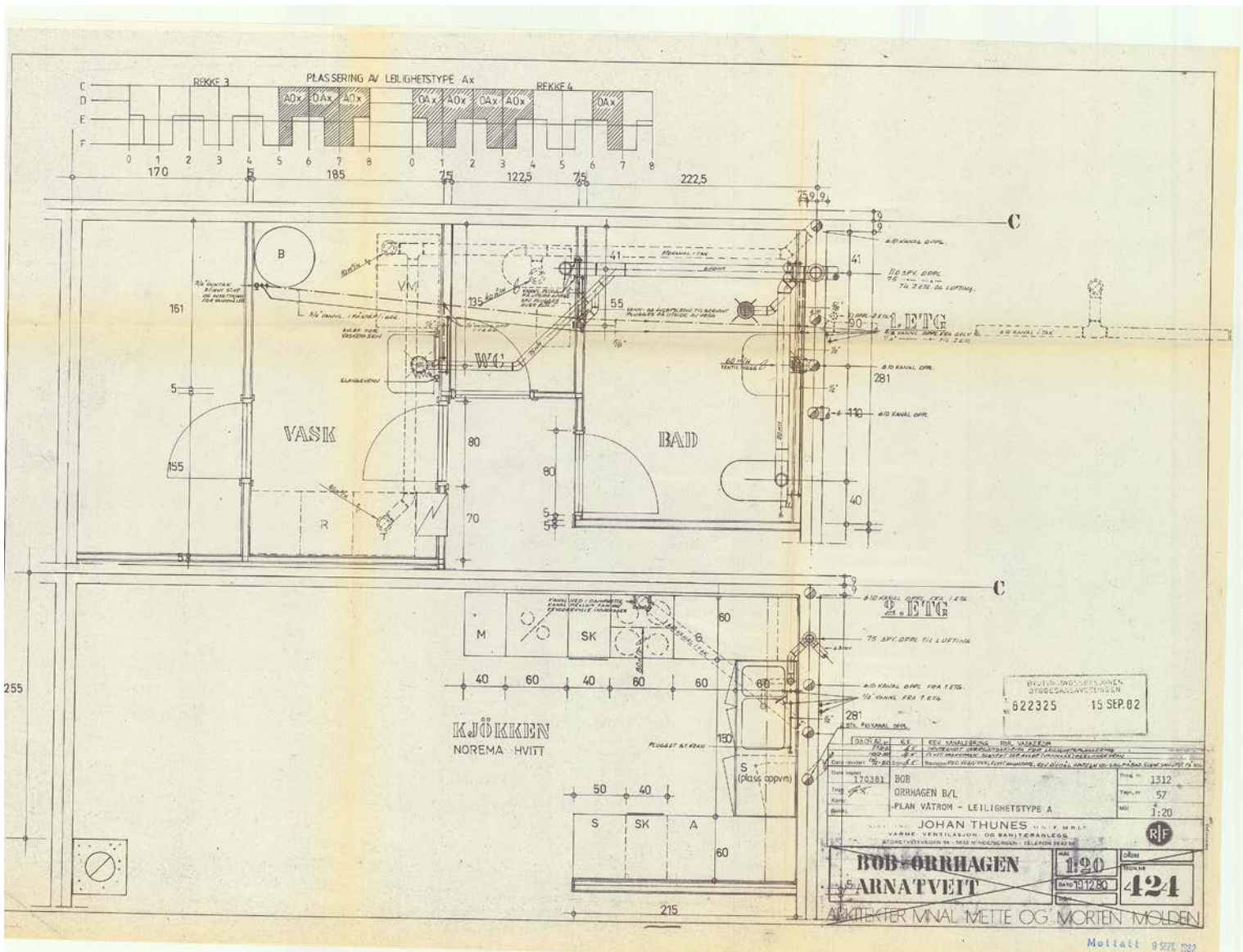
Arkitekt	J. Thunes	Plan	1:100
Dato	15.09.82	Byggher	BOB
Byggher	BOB	Byggher	BOB
Byggher	BOB	Byggher	BOB
Byggher	BOB	Byggher	BOB

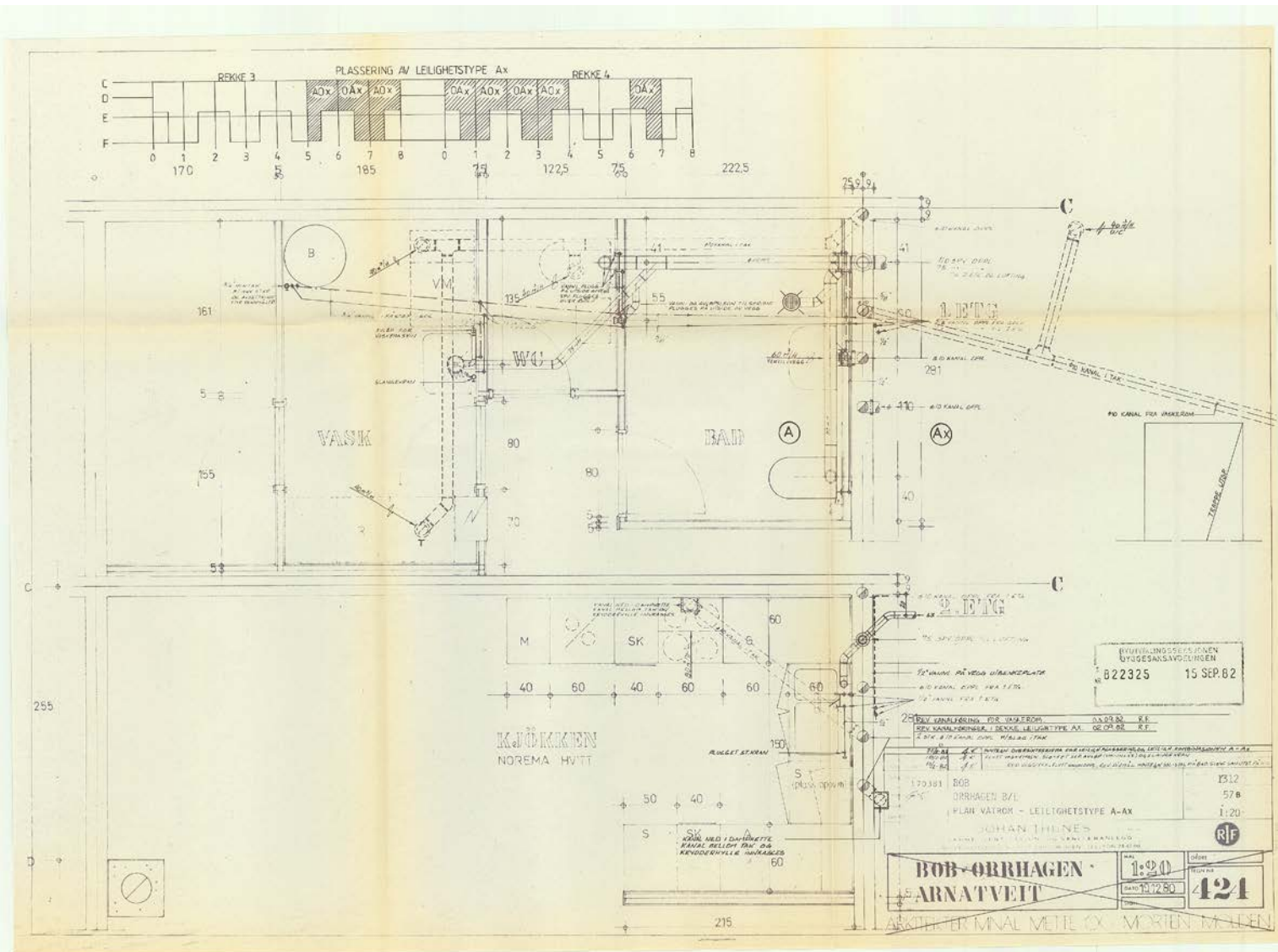
JOHAN THUNES A/S
KARLSTADVEJ 10, 2800 LYNGBY
TELEFON 44 11 11

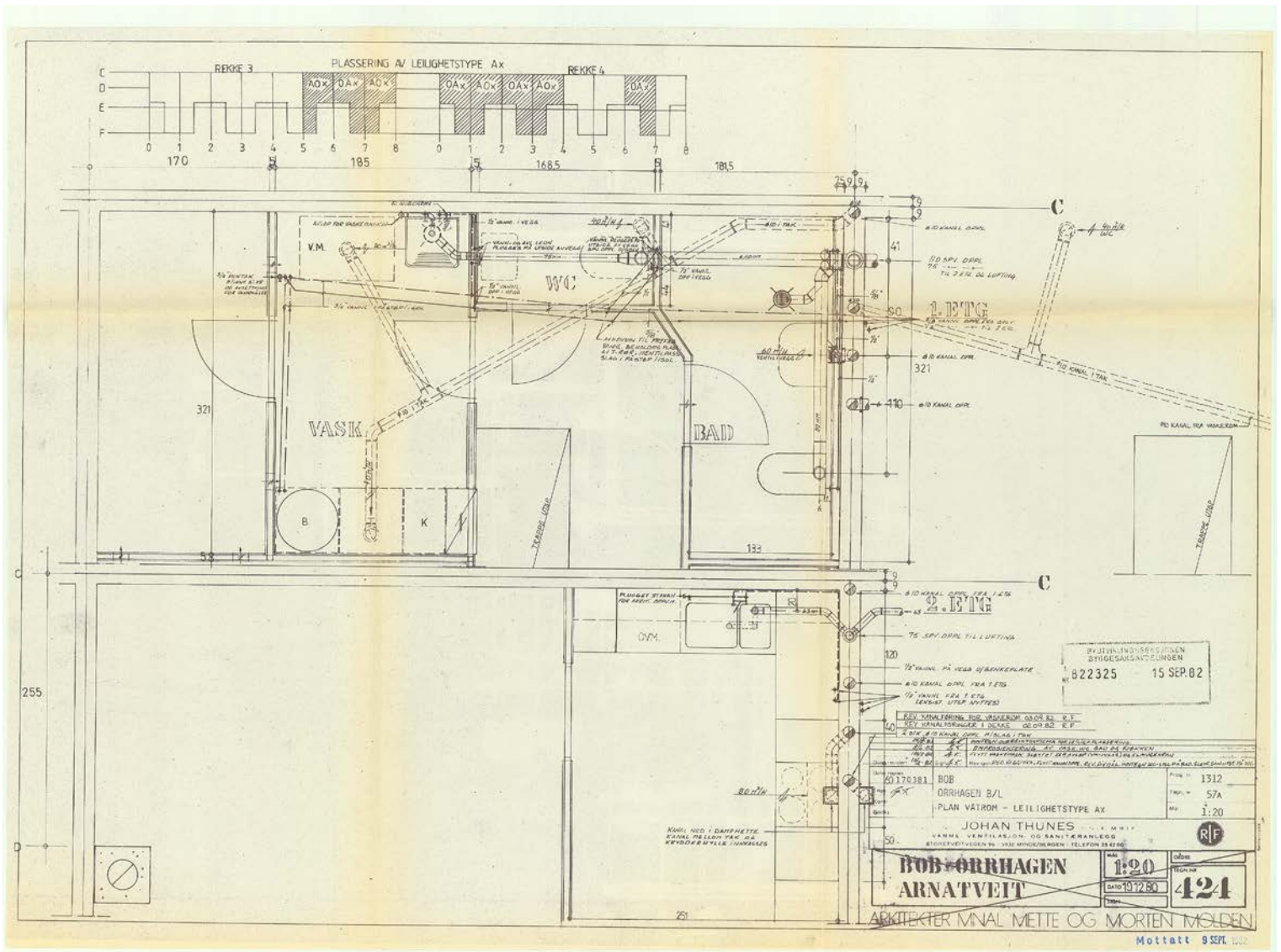
BOB - BYGGESAGSBEHØREREN
REKKE 4, PLANER
1:100
10 SEP 82

106

ARKITEKTER MVAL, METTE OG MORIEN MELDEN
Moltelt 3 SEP 82







Nabolagsprofil

Hølbekken 202 - Nabolaget Ådnamarka - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Stølsvegen vest Linje 29	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	23 min 🚶 1.9 km
🚗 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 🚶 27.1 km
✈️ Bergen Flesland	31 min 🚶

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 324 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	9 min 🚶 5.6 km
Arna videregående skole 200 elever	8 min 🚶 5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	21 min 🚶 15.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Arnatveit Borettslag	9 min 🚶
------------------------	---------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

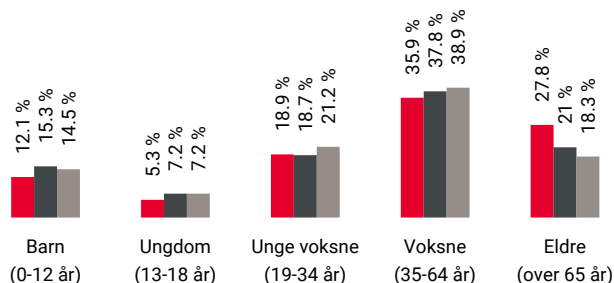
Veldig bra 81/100



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	5 min 🚶 0.4 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	17 min 🚶 1.5 km
Øyrane barnehage (0-5 år) 114 barn	6 min 🚶 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Arnatveit	9 min 🚶
Kiwi Indre Arna	5 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



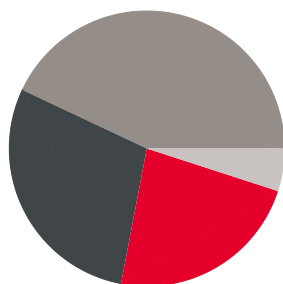
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

- ⚽ Ådnamarka skole fotballbane kunstg... 6 min 🚶
Fotball 0.5 km
- ⚽ Indre arna skole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 2.6 km
- 🚴 CrossFit-Bruket 11 min 🚶
- 🚴 Arna Treningssenter 11 min 🚶

Boligmasse

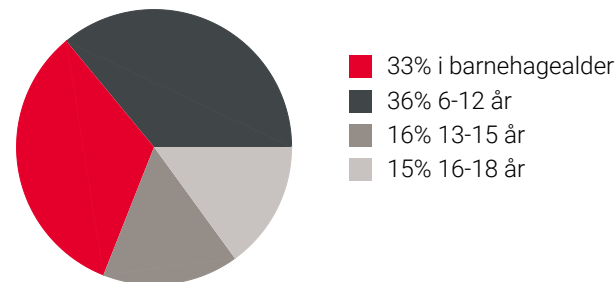


- 23% enebolig
- 29% rekkehus
- 43% blokk
- 5% annet

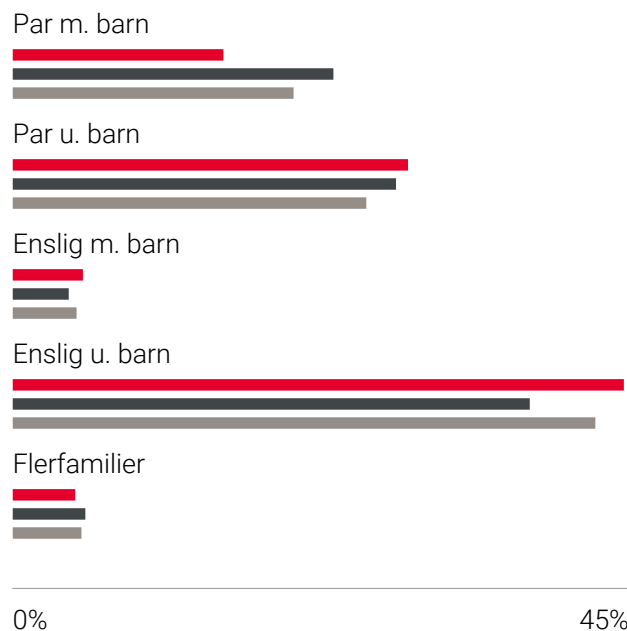
Varer/Tjenester

- 📍 Øyrane Torg 7 min 🚶
- 📍 Apotek 1 Arna 23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



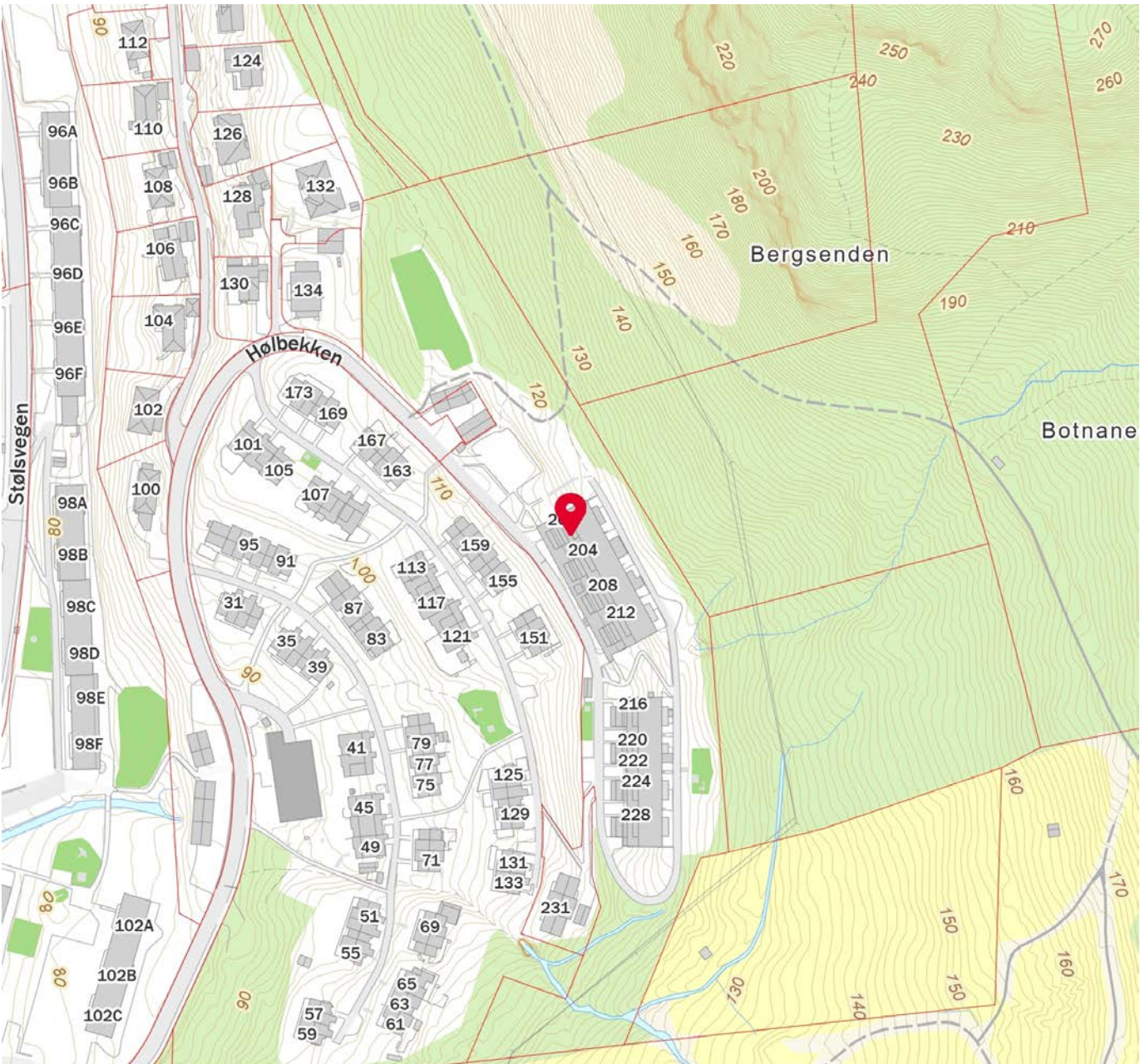
Familiesammensetning



- Ådnamarka
- Indre Arna
- Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hølbekken 202
5262 ARNATVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre