

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 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 138 501,-
Omkostn.: Kr 82 300,-
Total ink omk.: Kr 3 320 801,-
Felleskostn.: Kr 3 627,-
Selger: Jannicke Tvedt Mjelde

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 90/90 kvm
Tomtstr.: 731.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 287, bnr. 753
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1501250270

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/Nika Nasibi har gleden av å presentere Eikhaugen 12A - en pen 3-roms leilighet som fremstår moderne og velholdt. Boligen har en sentral beliggenhet på Arnatveit med gangavstand til jernbanen og Øyrane Torg. Ellers er det gangavstand fra boligen til Kiwi Arnatveit og bussholdeplasser både retning Øyrane Torg og Nesttun.

Kort oppsummert:

- Ikea kjøkken fra 2016
- Ny varmepumpe fra 2024
- Ca. 1 km til Arna stasjon hvor en kan ta toget til Bergen sentrum på bare 8 min
- 650 m til Kiwi Arnatveit
- 750 m til Arna Treningssenter
- Felleskostnader på 3 627,- inkluderer bl.a. tv/internett

Innhold

Gang 6 m²
Stue/kjøkken 43,6 m²
Vaskerom 4,1 m²
Bod 3,6 m²
Gang 2,9 m²
Bad 5,7 m²
Soverom 7,9 m² & 15,1 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	76
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m²

Gang 6 m²

Stue/kjøkken 43,6 m²

Vaskerom 4,1 m²

Bod 3,6 m²

Gang 2,9 m²

Bad 5,7 m²

Soverom 7,9 m² og 15,1 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

731.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Eikhaugen. Fra boligen er det gangavstand til jernbanen og Øyrane Torg med et rikt servicetilbud. Her finner du alt fra klesbutikk, restaurant, vinmonopol, legekontor, tannlege, apotek m.m. Ellers er det gangavstand fra boligen til Kiwi Arnatveit og bussholdeplass både retning Øyrane Torg og Nesttun. Arna Treningssenter er også en kort spasertur unna.

Fra Arna jernbanestasjon er det hyppige avganger til mellom Arna og Bergen sentrum, hvor toget bruker ca. 8 minutter. Like ved jernbanestasjonen finner du også Arna terminal - et kollektivt knutepunkt med en rekke avganger mot blant annet Nesttun, Åsane, Garnes, Åsane m.m.

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

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Arnatveit barnehage
- Ådnanipa barnehage
- Indre Arna barnehage
- Ådnamarka barneskole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

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

Altandører med 2-lags glass i malte trekarmer.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Felles utvendige oppgraderinger av vann og avløp til alle leiligheter 2023, ny vannledning med varmekabel montert samtidig som dette arbeidet ble utført.

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

Ut. Har fagbrev som Elektriker og har gjort oppgradering som er godkjent (egenerklæring) Man har rett til å godkjenne eget arbeid i egen bolig som fagutdannet elektriker. Installasjon er utført til NEK «400.20.10»

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

Se egenerklæring Samsvarserklæring Elsikkerhet

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nytt i Sameier, eget årsabonnement

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

Skiftet takrenne, ny kledning på frontfasaden.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har har gleden av å presentere Eikhaugen 12A. En innbydende og romslig leilighet som fremstår moderne og velholdt. Her får du blant annet en stor stue- og kjøkkenløsning, to soverom og en herlig balkong på hele 14 m². Videre kan det trekkes frem Ikea kjøkken fra 2016 og ny varmepumpe fra 2024. I 2024 ble det etablert ny utvendig kledning i front, utført av Bergan Bygg.

Velkommen på visning!

Gang / entré:

Førsteintrykket til leiligheten er en gang på 6 m². Her er det innredet med skyvedørsgarderobe som gir god lagringsplass for yttertøy og sko. Her får du en hyggelig velkomst inn i boligen, med enkel adkomst til flere av rommene.

Stue/kjøkken

Leilighetens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen på hele 43,6 m². Her ligger alt til rette for både hverdagsliv og større sosiale sammenkomster. Store vindusflater gir flott lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære. Vindusflatene rammer også inn den nydelige utsikten som strekker seg utenfor. Fra stuen er det adkomst til flott uteplass.

Den herlige balkongen på 14 m² gir deg et flott uterom med plass til sittegruppe, planter og annet terrassemøblement. Terrassen kan skille med gode sol- og

utsiktsforhold. Den er delvis overbygget og fremstår derfor lun og usjenet. Det er utgang til balkongen fra både stue og hovedsoverom.

Stilrent Ikea kjøkken fra 2016, innredet med profilerte hvite fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap. Godt med oppbevaring og arbeidsplass gjør kjøkkenet både praktisk og estetisk. Kjøkkenet er innredet med halvøy som gir god lagrings- og arbeidsplass. På halvøyen er det praktisk innredet med spisebord som en forlengelse av øyen - en lekker og gjennomført innredning.

Soverom

Boligen har to soverom på hhv. 7,9 m² og 15,1 m². Det største soverommet fungerer perfekt som hovedsoverom – her er det god plass til dobbeltseng og standard soverommøblement. Soverommet er innredet med skyvedørsgarderobe. Dette rommet har også utgang til boligens flotte balkong.

Det andre soverommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad

Helfliset bad i lys utførelse. Rommet har elektrisk gulvvarme, og er innredet med dusjkabinett, servant med møblement og wc. Et praktisk bad med god funksjonalitet i hverdagen.

Vaskerom

Boligen har et eget vaskerom på 4,1 m², utstyrt med stålkum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Innvendige overflater:

Laminat, fliser og parkett på gulver.

Tapet, platet og malte vegger.

Platet og malt og malte himlingsplater.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Den ene vrideren til balkongdør er treg å åpne/lukke.

Tiltak: Vrider bør skiftes eller smøres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige vannledninger. Opprinnelige/eldre vannrør.

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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

Varmtvannstank er ca 29 år gammel. Rustskader rundt rørgjennomføring.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det nærmer seg tid for utskifting av varmtvannstank. Over halvparten av normal levetid er oppbrukt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk.

Tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Badet er ca 19 år gammelt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår. Utett gulv rundt sluk.

Tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vaskerommet har eldre innredninger og overflater. Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i betong.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger med installasjoner er mot yttervegg og mot bad.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Vaskerommet må pusses opp.

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

De syv faste parkeringsplassene i Eikhaugen fordeles etter ansiennitet blant andelseierne. I forbindelse med infrastrukturprosjektet er det installert elbilladere på disse plassene. Det er den enkelte andelseier som avgjør om laderen ønskes tatt i bruk.

Det er ellers mulig å parkere langs veien i Eikhaugen etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

72185684

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Anlegget var sist kontrollert 10.05.1999."

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 12 635

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 722 352

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 889 408

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

133/734

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Felleskostnadene kan bli satt opp ved årsskifte ifm. indeksregulering og økte driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 627

Andel Fellesgjeld

Kr 138 501

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Sjølfallet Huseierlag Sa pr. 13.11.2025: 8 540 287,08

Andel fellesformue

Kr 22 814

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sjølfallet Huseierlag SA;

Organisasjonsnummer

994220055

Om sameiet

Huseierlaget eier Gnr. 287 og Bnr. 446 sammen. Dette gjelder felles veier, uteområde, lekeplasser og parkeringsplasser.

Utskifting av vann og avløpsnett vedtatt på ekstraord.årsmøte 13.05.2020. Vedtatt total kostnadsramme og låneopptak på kr 6 mill. Lånet måtte utvides med 1 mill i jan 2022 grunnet ekstra kostnader. Det er vedtatt en differensiert fordeling av gjeld i Stølsvegen og Eikhaugen. Laget tok i 2023 opp et nytt låneopptak på 2 mill. for ferdigstilling av siste rest av utskifting av vann og avløpsnettet, dette lånet har også en vedtatt differensiert fordeling. Kontaktstyret for mer informasjon. Arbeidene er ferdigstilt og låneuttak er avsluttet og fordelt på seksjonene.

Informasjon fra årsmøte:

- Styret foreslår å gjennomføre utskifting av den resterende delen av tregjerdet i Eikhaugen.
 - Anskaffelse av lek / aktivitetsutstyr til fellesarealet nederst i Stølsvegen mot skolen og planting av frukt og bærbusker på fellesarealene.
 - Kartlegging av fjellsikring bak Eikhaugen 12 og 14
- Det foreslås at det gjennomføres en faglig vurdering av tilstanden til fjellsikringen som ble etablert bak Eikhaugen 12 og 14 for noen år siden. Arbeidet skal avklare om sikringen fortsatt er tilfredsstillende, eller om det er behov for vedlikehold eller utbedringer. Ettersom sikringen opprinnelig ble utført som et felles tiltak, foreslås det at kartleggingen gjennomføres i regi av huseierlaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16365043616

Lånebeskrivelse: DNB - Finansleie 1. del rørprosjekt

Lånetype: Annuitetsslån

Rentesats: 5,45%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 26 587,04

Total saldo lån: 6 115 020,91

Innfrielsesdato: 30.12.2041

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16369171929

Lånebeskrivelse: 1636.91.71929 DNB Finansleie 2. del av rørprosjekt

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,45%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 111 913,73

Total saldo lån: 2 425 266,17

Innfrielsesdato: 30.12.2044

Sikringsordning fellesgjeld

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

Styregodkjennelse

Styrets godkjenning er ikke påkrevd, men styret skal informeres ved overdragelse av seksjonen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ved dyrehold må det vises særlig aktsomhet slik at dyr ikke volder ulempe eller er til sjenanse for noen. Ekskrementer som dyr måtte legge fra seg på område, plikter dyrets eier å fjerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Medlemmene plikter å holde det ryddig rundt husene. Stikkveier og trapper må holdes ryddige og mest mulig fri for snø og is. Organiseringen av dette må foretas av de som tilhører stikkveien /trappen.

For husrekker som naturlig henger sammen i rekke gjelder følgende regel.

- Alle huseiere plikter å være enige om fargevalget for rekken. Det skal samtidig informeres skriftlig til sittende styre om de valg som er tatt. Fargevalget skal dokumenteres med vedlagt fargeprøve og vedlagt underskrift fra huseierne i rekken.
- Fargevalgene gjelder for alle synlige deler av huset.
- Om hele husrekken er enige om at det skal endres farge, er det en forutsetning at malearbeidet påbegynnes innenfor omtrentlig samme tidsrom for de enhetene dette gjelder.
- Alle hustak skal være i profilert utførelse.

Medlemmene er forpliktet til å dekke fellesutgifter vedrørende vedlikehold av fellesarealet (herunder parkeringsplasser, lekeplasser, friareal, veier m.m.) forsikring av vann- og avløpsnett og kommunale avgifter (eiendomsskatt).

Kostnader til vedlikehold og utskiftning av vann og avløpsnett skal fordeles solidarisk mellom de eiendommene som er koblet på det aktuelle vann og avløpsnettet. Det finnes to separate vann og avløpsnett – det ene betjener 31 boliger som har adresse Stølsvegen mens det andre betjener 15 boliger i Eikhaugen.

Huseierforsikring – opprettholde samme forsikring og fordeling som tidligere. Dvs. de som har bygget på/utvidet, er selv ansvarlig for å forsikre dette. Andelseier må melde inn tilleggsareal til styret og andelseier må selv betale for forsikringen for tilleggsarealet.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 287, bruksnummer 753, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/287/753/1:

18.10.1984 - Dokumentnr: 29787 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

- Nåværende og fremtidige seksjonseiere har rett og plikt til å være medlem av Sjølfallet Huseierforening A/LS og har vedtatt som bindende for seg, de vedtekter som er fastsatt fra huseierforeningen samt endringer som senere blir vedtatt.

- Eiendommen har rett til uhindret adkomst over bnr 446 (fellesarealet) ved å benytte de i reguleringsplanen innregulerte kjørebaner/gangveier og parkeringsplasser.

28.09.1984 - Dokumentnr: 27419 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 133/734

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 679902 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:753 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 17.10.1972.

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men rommene i tegningen er ikke definert. Av endringer som det er mulig å tolke fremkommer følgende: Entré er forstørret ved å ta areal fra bod. Stuen er forstørret ved å åpne opp mellom stue/kjøkken. Kjøkkenet er også flyttet. Hovedsoverommet er forstørret ved å slå sammen soverom og garderoberom/bod. Det foreligger ingen søknad om bruksendring av arealet. Kjøper påtar seg all risiko knyttet til dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Oversiktskart (udatert).
- Plantegninger (udatert).
- Skjema/tegning for pipe, ventilasjon (udatert).
- Søknad om byggetillatelse for nybygg 12 stk våningshus, datert 11.03.1969.
- Godkjent byggetillatelse på vilkår for nybygg 4 terrassehus datert 21.04.1969.
- Igangsettingstillatelse datert 21.04.1969.
- Fasade- og snitttegninger stemplet med godkjenning 21.04.1969.
- Tegninger datert 06.10.1969. Tegningene er stemplet med godkjenning.
- Fundamenteringsplan, elementplan og takplan datert 02.07.1970 og 14.07.1970.
- Tegning terrassedekke datert 18.08.1970.
- Tegninger datert 30.10.1970.
- Følgebrev for oversending av korrigerede tegninger datert 07.12.1970.
- Skriv med etterspørsel av terrengprofiler datert 15.12.1970.
- Etterspørsel av ny byggetillatelse datert 17.12.1970.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg 15 stk terrassehusl. 4 blokker, datert 12.01.1971.
- Følgebrev for oversending av tilleggsmateriale datert 25.01.1971.
- Tegninger profiler datert 25.01.1971 og 22.05.1971.
- Godkjent byggetillatelse på vilkår for nybygg 4 terrassehusblokker, datert 05.07.1971.
- Tegning snitt datert 18.11.1971 og 14.07.1970.
- Skriv vedr byggemelding datert 28.01.1972.
- Ikke godkjent forslag om opplegg for DINA-element i nr 16 og 18, datert 12.05.1972.
- Følgebrev for oversending av statistiske beregninger og tegninger datert 10.03.1972.
- Følgebrev for oversending av tegninger datert 24.04.1972.
- Rapport med bl.a pålegg om å forsterke fundamentsdrager, varmeisolasjon etter krav og sikring av fremspringende fasadepartier, datert 13.07.1972.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til småhusareal.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 20060000

Plannavn: ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B

Ikrafttrådt: 25.04.1969

Dekningsgrad: 100 %

- Arealet er regulert til småhusareal.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100 %

- Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

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

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

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering

- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planid: 20040000

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

Saksnr: 190510753

- Eldre reguleringsplan fra 1966 vedr bebyggelse av boligområde i Ådnamarka.

Planid: 9940000

Plannavn: ARNA. KDP INDRE ARNA

Saksnr: 200000921

- Hovedmålet for kommunedelplanen er å skape et miljøvennlig og vekstkraftig bydelssentrum. Planen følger opp Bergen kommunes overordnede strategi for knutepunktsutvikling, med sentrumsområder med høy utnyttelse, nye boligområder i nær tilknytning til sentrum og trygge gang- og sykkelvegforbindelser.

Planid: 64530000

Plannavn: ARNA. GNR 287 BNR 8, 638, LAKSLIA

Saksnr: 202220478

- ABO Plan & Arkitektur fremmer på vegne av Arna Attraktiv AS og Familien Otterlei et privat planforslag for et område i Indre Arna bydel. Dette er en revisjon av planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn i 2012. Planforslaget er vesentlig omarbeidet og har nå en høyere utnyttelse av arealene.
- Planområdet er i hovedsak uregulert. I Kommunedelplan for Indre Arna (KDP) er planområdet avsatt til bolig (felt B-02) og landskap, natur og friluftsområder (LNF). På plankartet i KDP er det vist ny hovedturveg langs feltet B-02. Langs Indre Arna-vegen og søndre del av Lakslia er det vist fremtidig gang- og sykkelveg.
- Gjennom planforslaget legges det til rette for ny boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse i 4-6 etasjer og konsentrert småhusbebyggelse (kjedehus) i to etasjer og underetasje. Utnyttelsesgraden innenfor utbyggingsfeltene spenner fra %-BRA = 55 -150 %. Samlet utnyttelse for hele området er oppgitt å være 61 %- BRA. Totalt er dette oppgitt til å gi rom for om lag 108 boenheter. Adkomst til området skal skje fra fylkesveg (fv.) Indre Arna-vegen og videre på kommunal veg (kv.) Lakslia. Det legges til rette for ny jernbaneundergang nord for eksisterende. Lakslia nordover stenges for biltrafikk og reguleres til gang- og sykkelveg. To nyere tids kulturminner ligger innenfor planområdet; del av Gamle Vossebanen (vedtaksfredet) og Postvegen til Christiania. Skråningen langs Storelva foreslås regulert til naturområde med mulighet for etablering av turveg fra Lakslia i nord, til Langerekkja i sør. Deler av arealet avsatt til LNF i KDP Indre Arna foreslås til konsentrert småhusbebyggelse.

Planid: 63130000

Plannavn: ARNA. GNR 286, 287 OG 301, INDRE ARNA, OMRÅDEREGULERING

Saksnr: 202220446

- Saken gjelder forslag til områderegulering for Indre Arna. Planområdet omfatter de

sentrale delene av Indre Arna, som er et av bydelsentrene i Bergen kommune. Indre Arna skal i kraft av å være bydelssenter bidra til å ta sin del av veksten i byutviklingen i årene fremover. Arna er et viktig kollektivknutepunkt både for jernbane og buss.

- Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kompakt byutvikling og styrke Indre Arna som bydelssenter og regionalt senter. Målet er å tilføre bokvaliteter ved å legge til rette for sentrumsaktiviteter, grønne byrom, møteplasser, bedre og sammenhengende gange- og sykkeltilbud, korte gangavstander mellom daglige målpunkt, og å tilrettelegge for enklere og mer effektiv bruk av kollektivtransport.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 287/446

Bygningsnr: 300841599

Bygningstype: Bygn. for vannfors. bla. pumpest.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 01.12.2020

Saksnr: 202021502

- Gjelder Sjølfallet Huseierlag

Eiendom: 287/781

Bygningsnr: 139357493-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Kjede/atriumshus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 09.03.2022

Saksnr: 202203665

- Gjelder Stølsvegen 89a

Eiendom: 287/771

Bygningsnr: 301257086

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 05.10.2023

Saksnr: 20222913

- Gjelder Stølsvegen 87B

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

138 501 (Andel av fellesgjeld)

3 238 501 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

80 950 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

82 300 (Omkostninger totalt)

93 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 320 801 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 331 701 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 334 501 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 300

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr 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

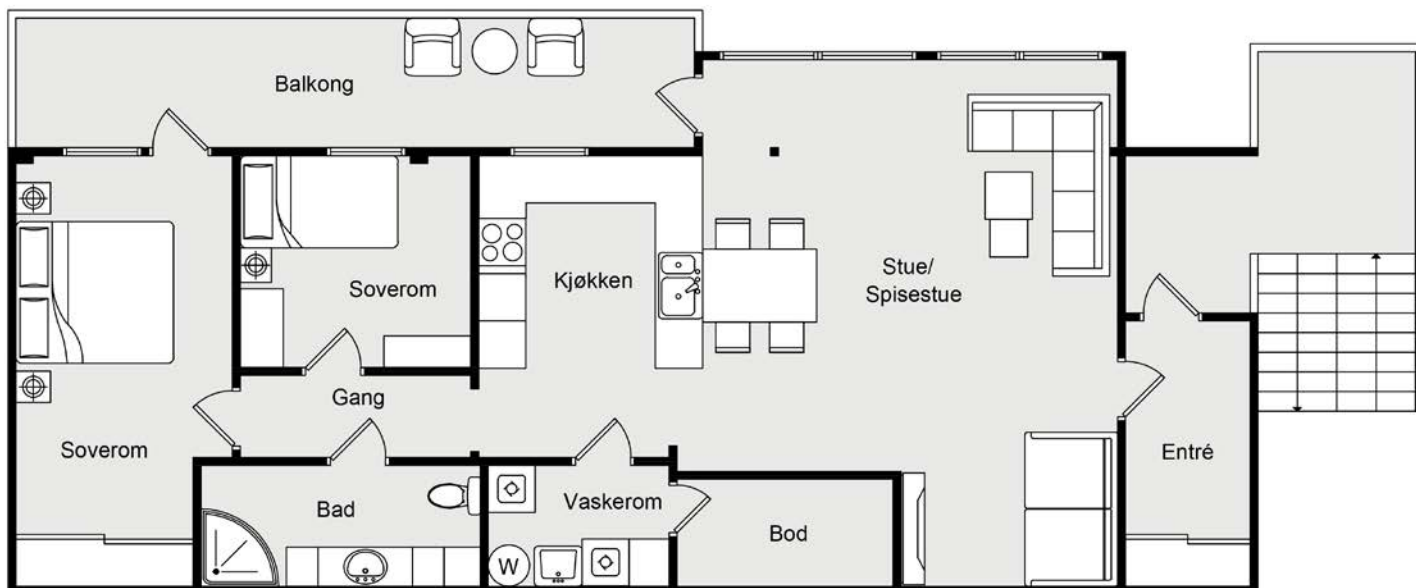
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.11.2025





Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

















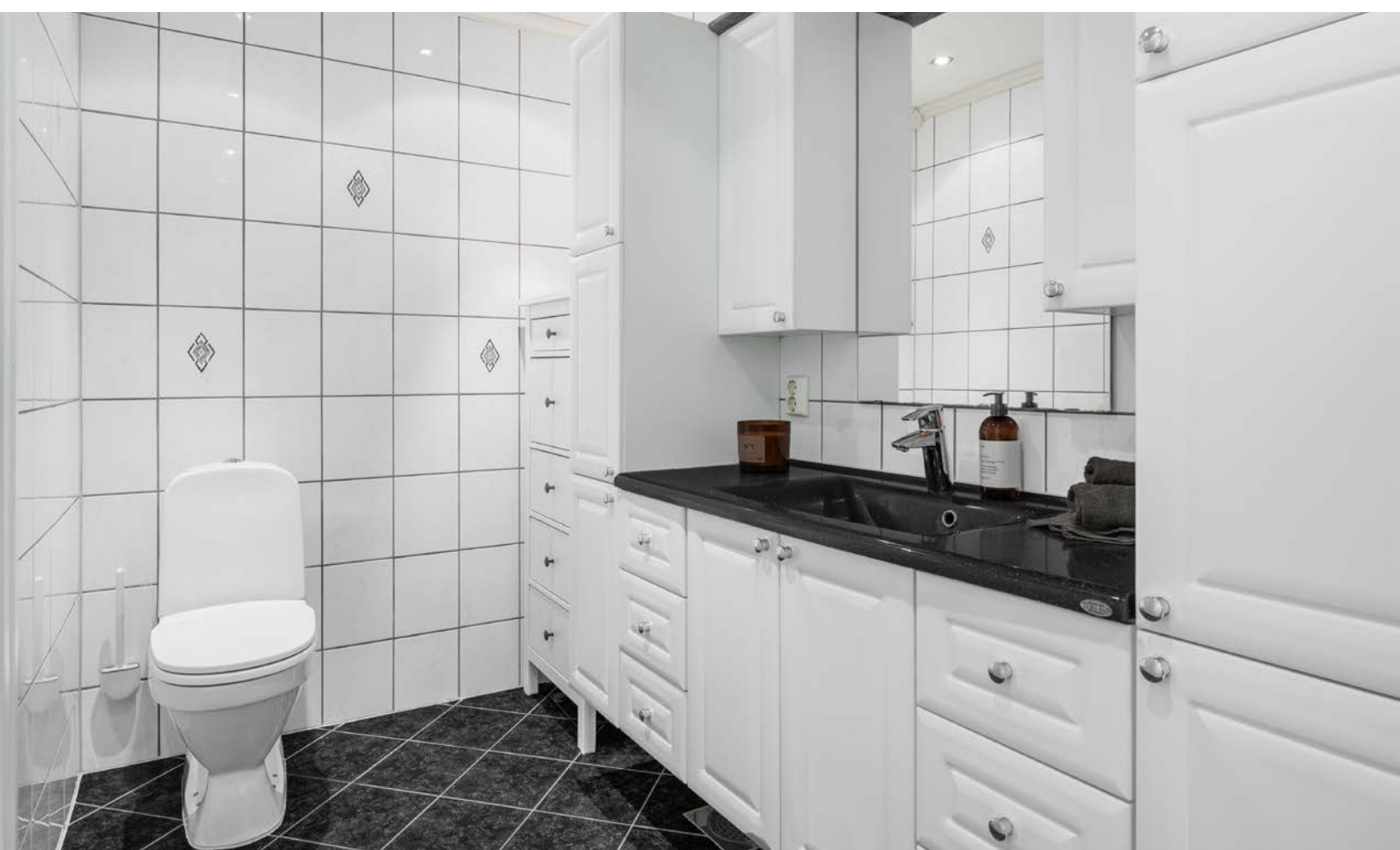




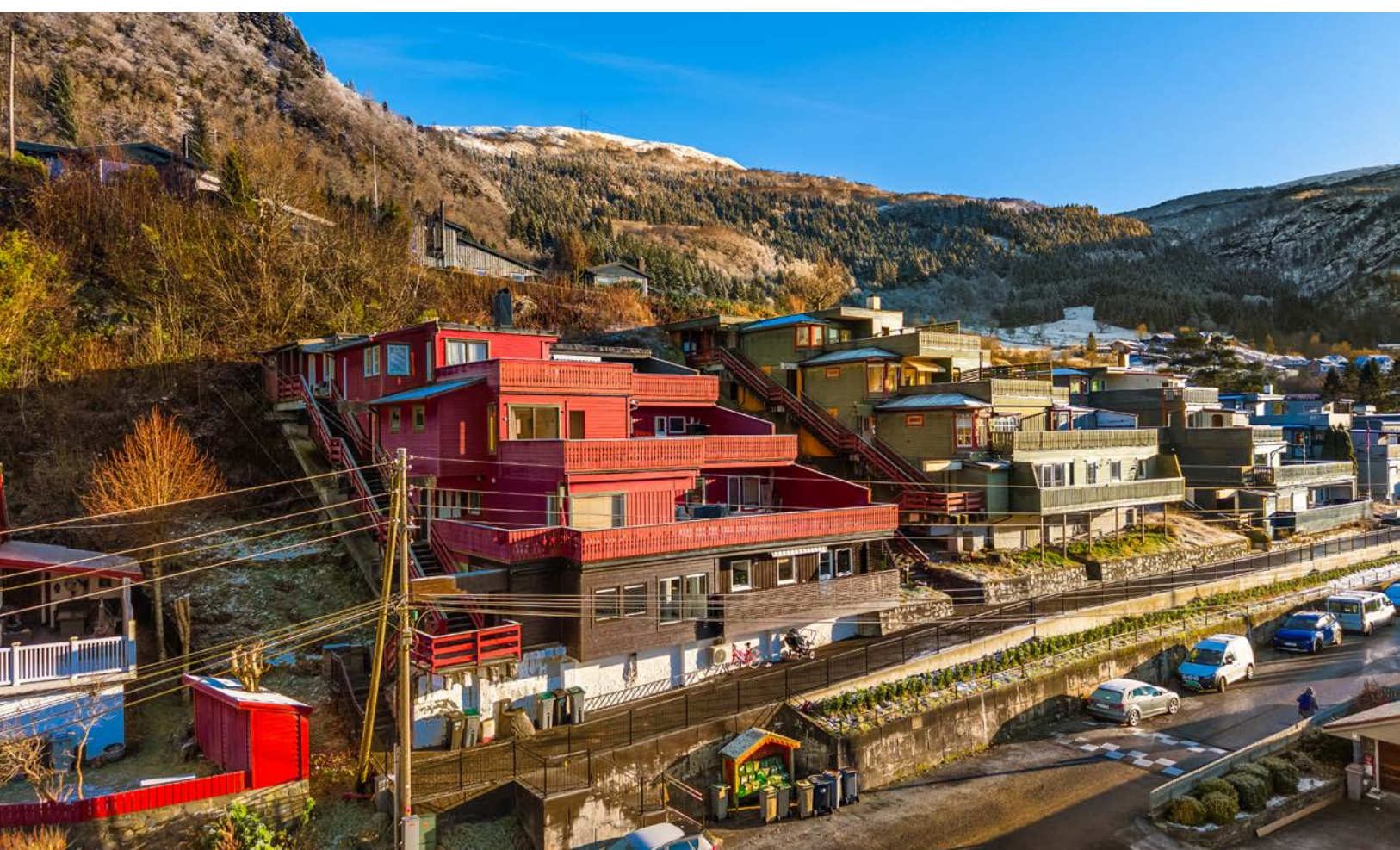














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Eikhaugen 12 A, 5262 ARNATVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 287, bnr. 753, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 15943-2609

Referansenummer: NE5901

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1972.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1972.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandører med 2-lags glass i malte trekarmer.
Balkong på 14 m², med utgang fra et soverom.
Utvendige overflater som taktekking, takhetter, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, fliser og parkett på gulver.
Tapet, platet og malte vegger.
Platet og malt og malte himlingsplater.
Etasjeskillere i betong. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.
Heltre malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Badet ble oppusset i 2006, av tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger og malte himlingsplater.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring er synlig i plastsluk.
Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Det ble boret hull i soverom, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og utenpålagte jernrør.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

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

115 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.
Automatsikringer med jordfeilautomater, 13 kurser og overspenningsvern.
Brannvarsler i gang. Et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

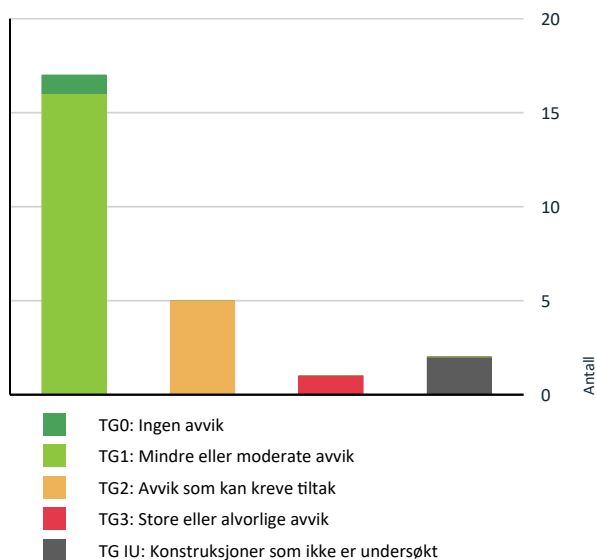
Leilighet

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

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

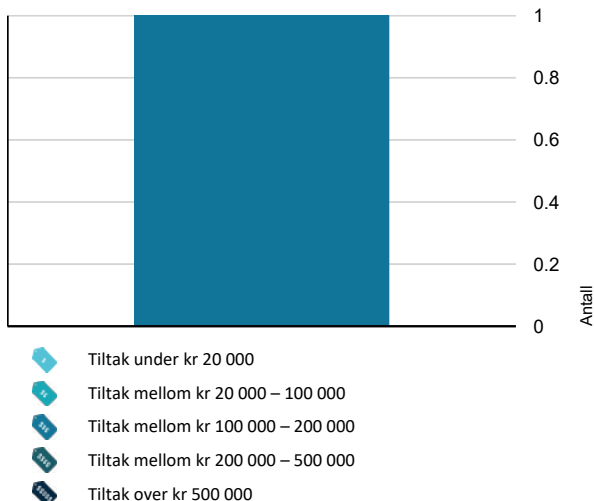
Sammendrag av boligens tilstand

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 kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. 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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! 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 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1972

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Den ene vrideren til balkongdør er treg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider bør skiftes eller smøres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 14 m², med utgang fra et soverom.

TG 1 Andre utvendige forhold

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat, fliser og parkett på gulver.
Tapet, platet og malte vegger.
Platet og malt og malte himlingsplater.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.
Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Heltre malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom, med stålkum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerom er fra byggeår.
Utett gulv rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet har eldre innredninger og overflater.
Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Vegger med installasjoner er mot yttervegg og mot bad.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Vaskerommet må pusses opp.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2006, av tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er for lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring er synlig i plastsluk.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 19 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Vannstopppentiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og utenpålagte jernrør.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige/eldre vannrør.

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 2 Varmtvannstank

115 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank er ca 29 år gammel.

Rustskader rundt rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

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

Det nærmer seg tid for utskifting av varmtvannstank. Over halvparten av normal levetid er oppbrukt.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med jordfeilautomater, 13 kurser og overspenningsvern.

- 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.
1972
- 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?
Ja
Innmat i sikringsskap ble skiftet i 2016. Eier har utført arbeider med el-anlegget i leiligheten. Hun er utdannet elektriker. En faglært elektriker med tre års relevant praksis kan utføre og dokumentere elektrisk arbeid på sitt eget anlegg i egen bolig eller hytte. Det er da elektrikerens eget ansvar å sørge for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, og at en «samsvarserklæring» utstedes og dokumenteres riktig
- 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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TO 0

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler i gang. Et brannslukningsapparat.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TO 1

Andre tomteforhold

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

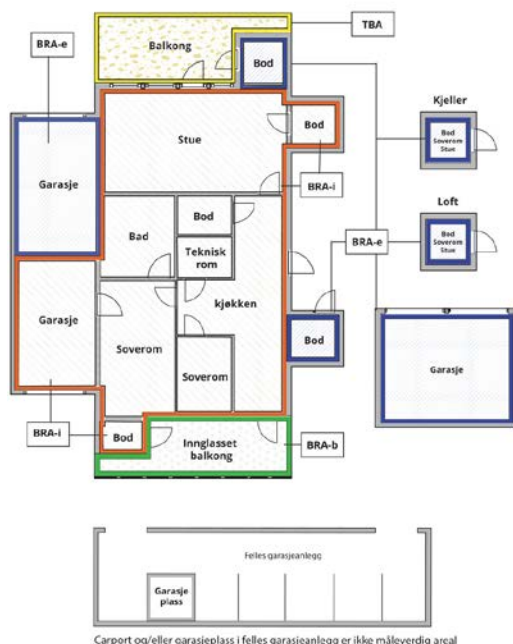
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	90			90	14
SUM	90				14
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom, bod		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 6 m²

Stue/kjøkken 43,6 m²

Vaskerom 4,1 m²

Bod 3,6 m²

Gang 2,9 m²

Bad 5,7 m²

Soverom 7,9 m² og 15,1 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 fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny utvendig kledning i front, utført av Bergen Bygg i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	86	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Jannicke Tvedt Mjelde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	753		1	731.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eikhaugen 12 A

Hjemmelshaver

Mjelde Jannicke Tvedt

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

133 / 734

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og god beliggenhet i Indre Arna. Vestvendt og solrik beliggenhet. 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.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.11.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE5901>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250270	

Selger 1 navn
Jannicke Tvedt Mjelde

Gateadresse	
Eikhaugen 12A	

Poststed	Postnr
ARNATVEIT	5262

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250270

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Felles utvendige oppgraderinger av vann og avløp til alle leiligheter 2023, ny vannledning med varmekabel montert samtidig som dette arbeidet ble utført.

Arbeid utført av

Arna vvs og Ådnakvam AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ut. Har fagbrev som Elektriker og har gjort oppgradering som er godkjent (egenerklæring) Man har rett til å godkjenne eget arbeid i egen bolig som fagutdannet elektriker. Installasjon er utført til NEK «400.20.10»

Arbeid utført av

Se Egen elsikkerhet

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se egenerklæring Samsvarserklæring Elsikkerhet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt i Sameier, eget årsabonnement

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet takrenne, ny kledning på frontfasaden.
Arbeid utført av	Bergan Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250270

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250270

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jannicke MJELDE	076a11a4cabb12d8ea90a bbed85a57772df87f30	14.11.2025 12:33:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250270

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

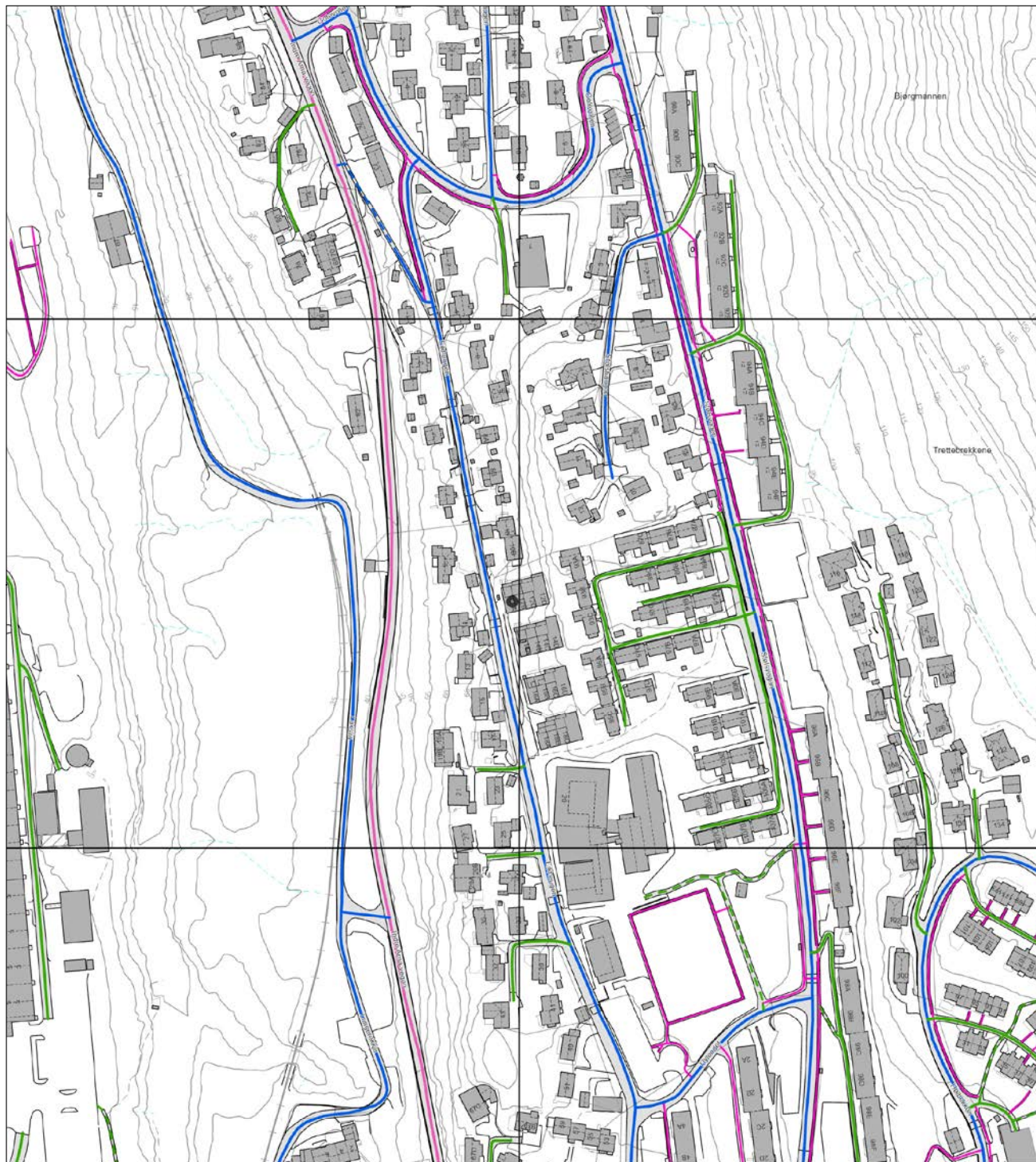
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/753/0/1

Adresse: Eikhaugen 12A, 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 |



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

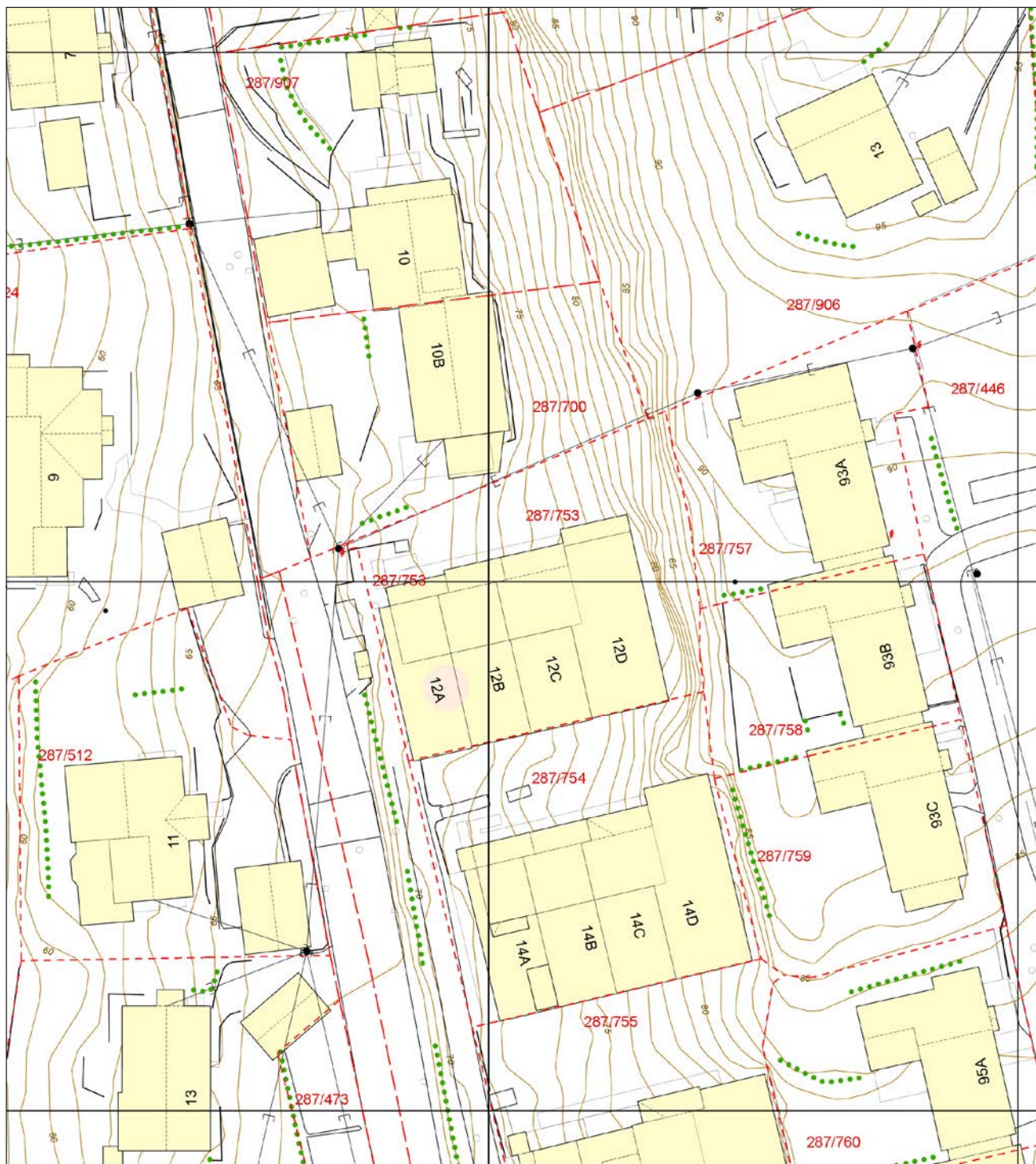
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 13.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/753/0/1

Adresse: Eikhaugen 12A, 5262 ARNATVEIT



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — 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 | |

Mjelde, Jannicke Tvedt
Eikhaugen 12 A, 5262 ARNATVEIT

Vår ref.: 0437-1-32
Dato: 13.11.2025

Deres henvendelse av 13.11.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 32 i Sjølfallet Huseierlag Sa er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sjølfallet Huseierlag Sa
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	994220055
Seksjons-/andelsnr.:	32
Seksjons-/andelseier:	Mjelde, Jannicke Tvedt
Adresse:	Eikhaugen 12 A, 5262 ARNATVEIT

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 72185684

Fellesutgifter:

Tv og internett	518,00	Månedlig
Dugnad	100,00	Månedlig
Finanskostnader	1 053,00	Månedlig
Felleskostnader Eikhaugen	1 956,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 3 627,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16365043616
Lånebeskrivelse:	DNB - Finansleie 1. del rørprosjekt
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	26 587,04
Total saldo lån:	6 115 020,91
Innfrielsesdato:	30.12.2041

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16369171929
Lånebeskrivelse:	1636.91.71929 DNB Finansleie 2. del av rørprosjekt
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	111 913,73
Total saldo lån:	2 425 266,17
Innfrielsesdato:	30.12.2044

Fellesgjeld pr. 13.11.2025: 138 500,77

Total fellesgjeld for Sjølfallet Huseierlag Sa pr. 13.11.2025: 8 540 287,08

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Mona Fossum
Styrets e-post: sjolfallet@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	141 318
Andel formue pr 31.12.2024	22 814

Bygning/eiendom

Byggeår 1985
Gårds-/bruksnr: 287/753

Særskilte opplysninger

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

Huseierlaget eier Gnr. 287 og Bnr. 446 sammen. Dette gjelder felles veier, uteområde, lekeplasser og parkeringsplasser.

Utskifting av vann og avløpsnett vedtatt på ekstraord.årsmøte 13.05.2020. Vedtatt total kostnadsramme og låneopptak på kr 6 mill. Lånet måtte utvides med 1 mill i jan 2022 grunnet ekstra kostnader. Det er vedtatt en differensiert fordeling av gjeld i Stølsvegen og Eikhaugen. Laget tok i 2023 opp et nytt låneopptak på 2 mill. for ferdigstilling av siste rest av utskifting av vann og avløpsnett, dette lånet har også en vedtatt differensiert fordeling. Kontaktstyret for mer informasjon. Arbeidene er ferdigstilt og låneuttak er avsluttet og fordelt på seksjonene.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

VEDTEKTER FOR SJØLFALLET HUSEIERLAG SA

Vedtatt på ordinært årsmøte 19.03.2018, 26.03.19 sist endret 13.05.20

1. Foretaksnavn

Sjølfallet huseierlag SA, heretter kalt foretaket, er et samvirkeforetak. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Bergen kommune.

3. Virksomhet

Foretaket har til formål å bestemme bruken/utnyttelsen av fellesarealet med gnr. 287 bnr. 446, samt koordinere fellesinteressene til medlemmene.

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Andelene skal lyde på kr. 100,-. Andelsinnskuddet skal ikke forrentes. Andelen følger boenheten og andelsinnskuddet skal ikke betales ved salg.

Det føres medlemsregister med navn, foretaksnummer/personnummer og adresse, samt størrelsen på andelsinnskuddet.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av styret eller årsmøtet.

5. Anvendelse av årsoverskudd

Eventuelt årsoverskudd godskrives foretakets egenkapital.

6. Medlemmer

Følgende eiendommer er forpliktet til å være medlem i foretaket;

Gnr. 287 og følgende bnr. 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786 og 787.

Enhver som selger sin eiendom plikter å melde fra om dette i god tid til styret. Selger forplikter seg til å forholde seg til gjeldende lovverk i forbindelse med salg av andel.

7. Felles oppgaver og utgifter

Kostnadene til foretaket skal fordeles likt mellom medlemmene (1/46). se for øvrig punkt om vann og avløpsnett.

Medlemmene er forpliktet til å dekke fellesutgifter vedrørende vedlikehold av fellesarealet (herunder parkeringsplasser, lekeplasser, friareal, veier m.m.) forsikring av vann- og avløpsnett og kommunale avgifter (eiendomsskatt).

Kostnader til vedlikehold og utskiftning av vann og avløpsnett skal fordeles solidarisk mellom de eiendommene som er koblet på det aktuelle vann og avløpsnettet. Det finnes to separate vann og avløpsnett – det ene betjener 31 boliger som har adresse Stølsvegen mens det andre betjener 15 boliger i Eikhaugen.

Huseierforsikring – opprettholde samme forsikring og fordeling som tidligere. Dvs. de som har bygget på/utvidet, er selv ansvarlig for å forsikre dette. Andelseier må melde inn tilleggsareal til styret og andelseier må selv betale for forsikringen for tilleggsarealet.

Som fellesutgift anses også reparasjon og vedlikehold av oljetanker og oljeledning.

Foretakets forretningsfører innkrever de årlige budsjetterte fellesutgifter. Vedtatt plan for samordning av husfarger, samt vedtatte ordensregler følger som vedlegg til foretakets vedtekter.

8. Styret

Foretaket skal ha et styre med 3 til 7 medlemmer. Styreleder velges særskilt på årsmøte. Styret honoreres etter BOBs statistikk for styrehonorar for foretak i tilsvarende størrelse, og det legges opp til minste sats. Styret fordeler selv dette honoraret etter styrevedtak.

Styrets leder kaller inn til styremøtene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Foretaket skal ikke ha daglig leder.

9. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni måned, etter skriftlig innkalling som sendes alle medlemmene, senest 8 dager før årsmøte avholdes.

Saker som et medlem ønsker behandlet på det ordinære årsmøte, må være styret i hende innen 14 dager før årsmøtet avholdes. Bare de saker som er nevnt i innkallingen skal behandles.

Alle valg og avgjørelser på årsmøte treffes med alminnelig flertall, om ikke annet følger av loven eller vedtektene.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd.
2. Budsjettforslag og fastsettelse av eventuell medlemskontingent.
3. Valg av styre og valgkomite
4. Andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallingen.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst 5 medlemmer krever det. Det innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med minst 3 dagers varsel. Bare de saker som er nevnt i innkallingen skal behandles.

11. Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være medlem. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

12. Stemmerett og fullmakt

På årsmøtet har hvert medlem (eiendom) en stemme..

Medlemmene kan møte personlig eller med fullmektig med skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for flere enn et medlem.

13. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av sammenslutningen

Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti.

Gjenværende midler skal gå til samvirkeformål, eller allmennyttige formål, etter vedtak fra årsmøtet.

14. Vedtektsendring

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for endring av vedtektene.

Tilhørende vedlegg:

Ordensregler og fargeplan

oOo

ORDENSREGLER FOR SJØLFALLET HUSEIERFORENING SA

1. Formålet med disse reglene er å skape trivsel for medlemmene. Generelt plikter derfor hver enkelt å bidra til gode naboforhold
2. Medlemmene plikter å holde det ryddig rundt husene. Stikkveier og trapper må holdes ryddige og mest mulig fri for snø og is. Organiseringen av dette må foretas av de som tilhører stikkveien /trappen.
 - Utelys bør holdes tent i mørket.
 - Alt boss skal plasseres i boss-spenn, som etter helserådets forskrifter må være forsynt med lokk. Dette av hensyn til skadedyr plagen.
3. Motorkjøretøy må kun settes på parkeringsplassen, og bare unntaksvis kjøres mellom husene- og da i moderat fart. Dette gjelder også for gjester. Stikkveiene må ha fri adkomst for brannbiler, sykebiler o.l.

Tilhengere, fritidsbåter, lastebiler, arbeidsmaskiner, avskiltede biler og annet som skjemmer i et boligfelt, må ikke parkeres/ hensettes innen området.

Styret kan unntaksvis gi dispensasjon fra dette, samtidig som de også kan forlange skjemmende gjenstander fjernet. Dersom en slik oppfordring ikke etterkommes, kan styret få gjenstanden fjernet på eierens bekostning.

4. Ved dyrehold må det vises særlig aktsomhet slik at dyr ikke volder ulempe eller er til sjenanse for noen. Ekskrementer som dyr måtte legge fra seg på område, plikter dyrets eier å fjerne.
5. Ved musikkutøvelse, selskapeligheter eller annen virksomhet som kan medføre støy, må det tas tilbørlig hensyn til naboene. I terrassehusene må det vises hensyn ved bruk av trapper og terrasser.

6. Tørking og lufting av tøy bør fortrinnsvis skje i uteboden. Under ingen omstendighet må det henge synlig tøy på søn- og helligdager.
7. Disse regler gjelder inntil årsmøte eller ekstraordinært årsmøte bestemmer noe annet.

Fargeplan for Sjølfallet huseierforening

Denne plan erstatter tidligere planer fra 2002 og tidligere

Denne plan ligger som vedlegg til vedtektene endret på generalforsamling mars 2018.

For husrekker som naturlig henger sammen i rekke gjelder følgende regel.

Alle huseiere plikter å være enige om fargevalget for rekken. Det skal samtidig informeres skriftlig til sittende styre om de valg som er tatt. Fargevalget skal dokumenteres med vedlagt fargeprøve og vedlagt underskrift fra huseierne i rekken.

Fargevalgene gjelder for alle synlige deler av huset.

Om hele husrekken er enige om at det skal endres farge, er det en forutsetning at malearbeidet påbegynnes innenfor omtrentlig samme tidsrom for de enhetene dette gjelder.

Alle hustak skal være i profilert utførelse.

Denne plan gjelder fra vedtaksdato frem til generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling vedtar noe annet.

Nabolagsprofil

Eikhaugen 12A - Nabolaget Ådnamarka - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Roknetoppen Linje 29	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	14 min 1.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	28 min 26.9 km
Bergen Flesland	30 min

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 318 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	8 min 4.2 km
Arna videregående skole 200 elever	7 min 3.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	18 min 15.4 km

Ladepunkt for el-bil

Arnatveit Borettslag	14 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

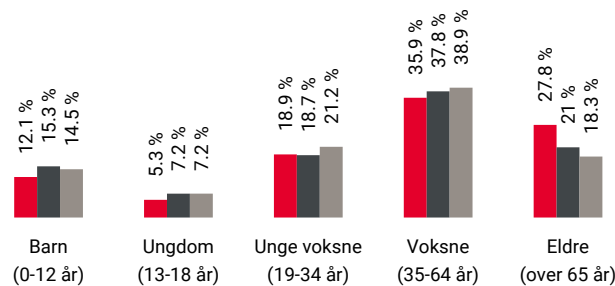
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.6 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.6 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Arnatveit	8 min
Spar Øyrane Torg Post i butikk	17 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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...
Fotball

6 min 

0.4 km
- 

Sentralidrettsanlegg Arna
Fotball, friidrett

20 min 

1.6 km
- 

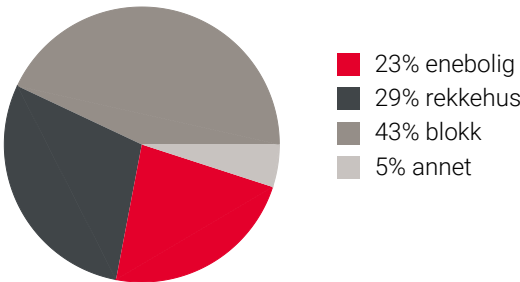
Arna Treningssenter

11 min 
- 

CrossFit-Bruket

11 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

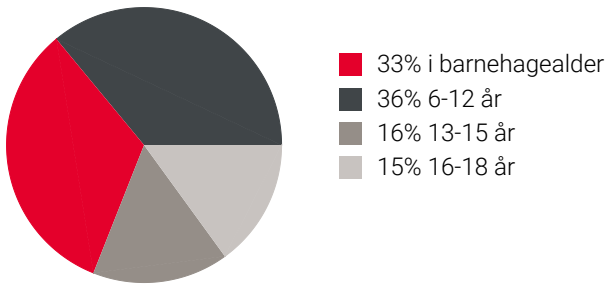
Øyrane Torg

17 min 
- 

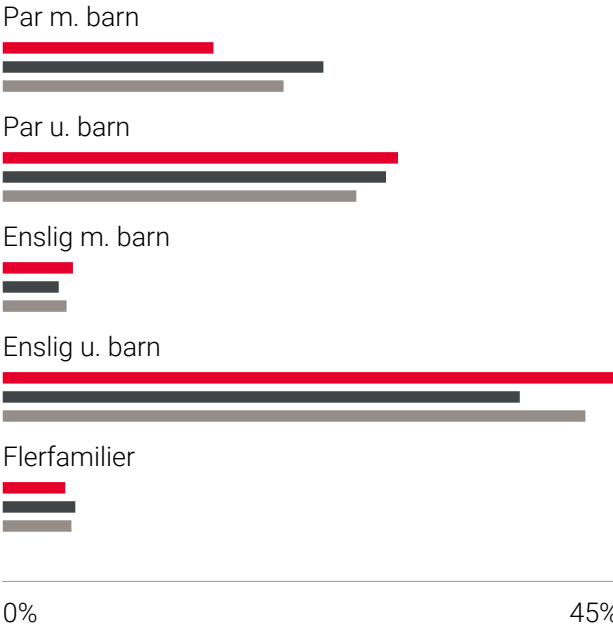
Boots apotek Arna

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



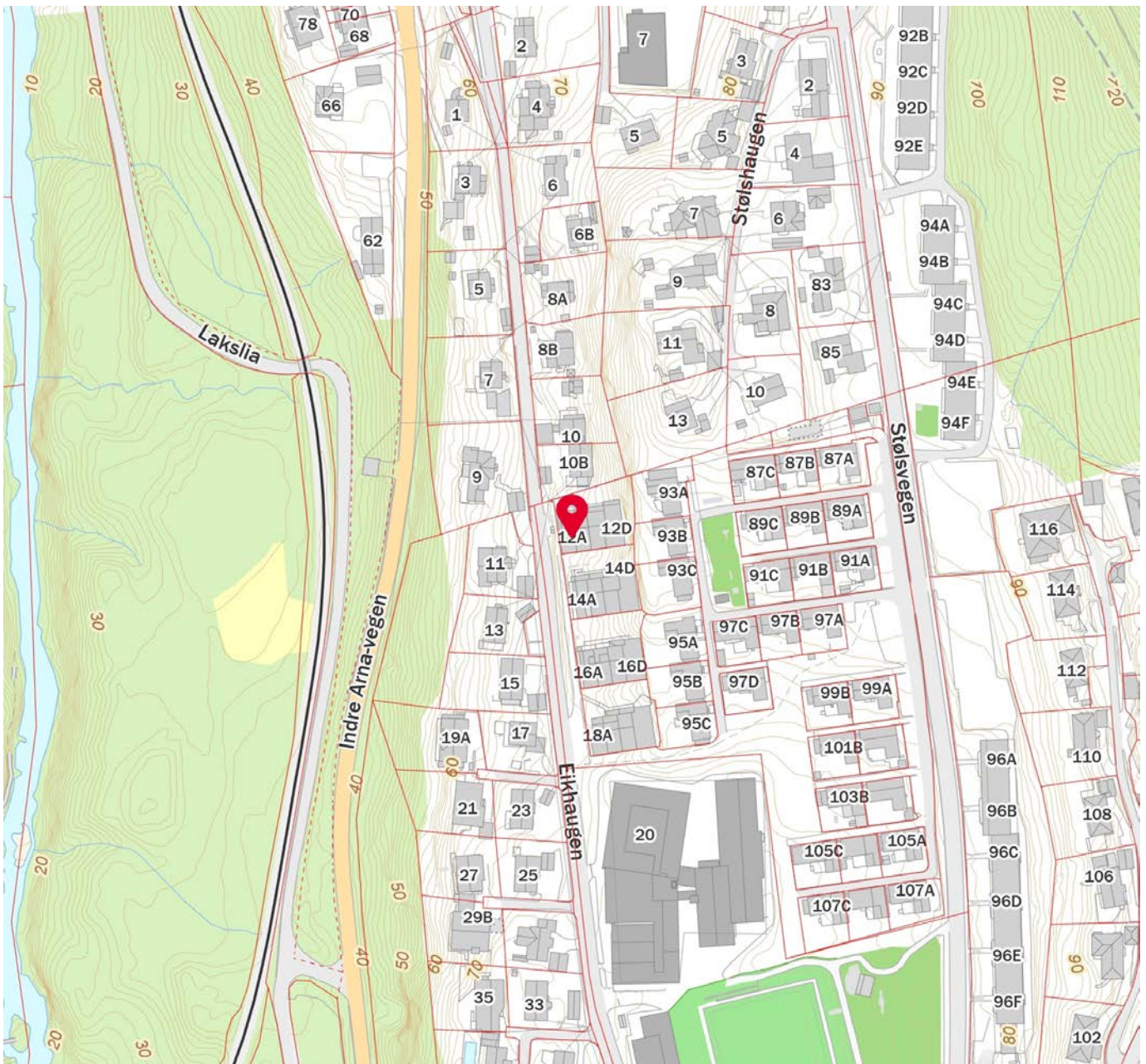
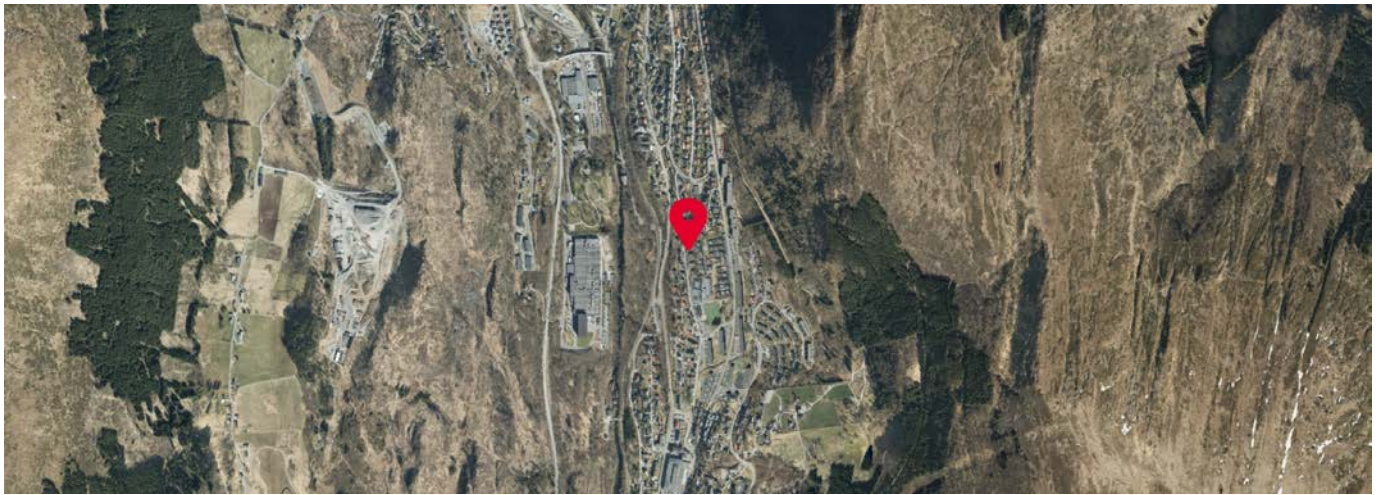
Familiesammensetning



-  Ådnamarka
-  Indre Arna
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Eikhaugen 12A
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre