

PROAKTIV



PETER JEBSENS VEG 17



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



YTRE ARNA

Moderne 4-roms leilighet | Tre soverom | Parkering | Utsikt over
Sørfjorden | Sentral beliggenhet i Ytre Arna

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Peter Jepsens veg 17, 5265 YTRE ARNA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 302, bnr. 400, snr. 14 i Arnagården sameie

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101.240,-

Totalpris: 3.591.240,-

Kommunale avgifter: 12.112,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1965

Rom/soverom: 4/3

BRA: 125 m²

BRA-i: 112 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Seksjon 14 har tinglyst bruksrett til én biloppstillingsplass på felles parkeringsareal på gnr. 302 bnr. 5. Parkeringsplassen er ikke en del av sameiets fellesarealer.

Tomt: 2772.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.401,-

Felleskostnader inkl.: Sameieavgift: kr. 3.301,-
Dugnad: 100,-
Sameieavgift består av styrehonorar og administrasjon, driftskostnader, forsikring og vedlikehold av fellesområder.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
22	24	26	33
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
92			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 976 76 303
E-post: kso@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kim Stavang Olsen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



YTRE ARNA

Kommune: Bergen / Område: Ytre Arna

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Ytre Arna med flott utsikt over Sørfjorden og mot Osterøy. Her bor du med dagligvarebutikk, kollektivtransport og flere servicetilbud i umiddelbar nærhet, samtidig som du har kort vei til flotte tur- og friluftsområder.

Coop Prix, frisør, pizza sjappe, treningssenter og bussholdeplass ligger rett utenfor døren. Herfra er det hyppige avganger mot både Arna og Åsane. Fra Arna stasjon går toget videre til Bergen sentrum på omtrent 8 minutter, mens kjøretiden til Bergen sentrum er ca. 20 minutter. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger både Øyrane Torg i Indre Arna og Åsane Storsenter innen kort kjøreavstand.

For barnefamilier er det gangavstand til både skole og barnehage, samt flere leke- og aktivitetsmuligheter i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Ytre Arna sentrum Linje 28	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 🚗 5.2 km
🚗 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 🚗 19.8 km
✈️ Bergen Flesland	34 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	1 min 🚶 0.1 km
--	-------------------

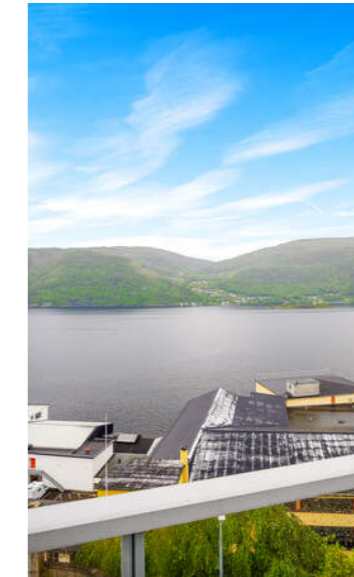
VARER/TJENESTER

🛍️ Øyrane Torg	8 min 🚗
🏪 Boots apotek Arna	8 min 🚗

SPORT

🏃 Ytre Arna skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🏃 Tuftedalen Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏊 S-Camp Åsane	9 min 🚗
🏊 SATS Horisont	10 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



nærområdet. Området byr også på gode muligheter for en aktiv fritid med kort vei til Arna stadion, Tuftedalen og flere aktivitetstilbud for barn og unge.

Turglade vil sette pris på de mange flotte turområdene i nærområdet. Både Liafjellet, Spåkefjellet, Litlestemma og Raudtjørna ligger innen kort avstand, og ønsker man en dukkert på varme sommerdager er det kort vei til sjøen og bade plass på Holmen.

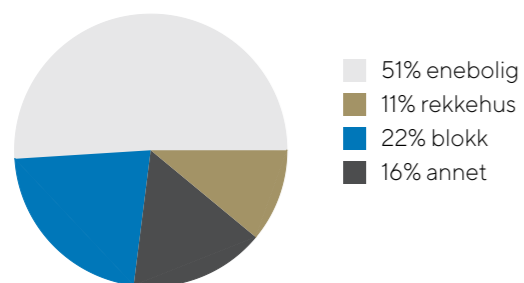
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

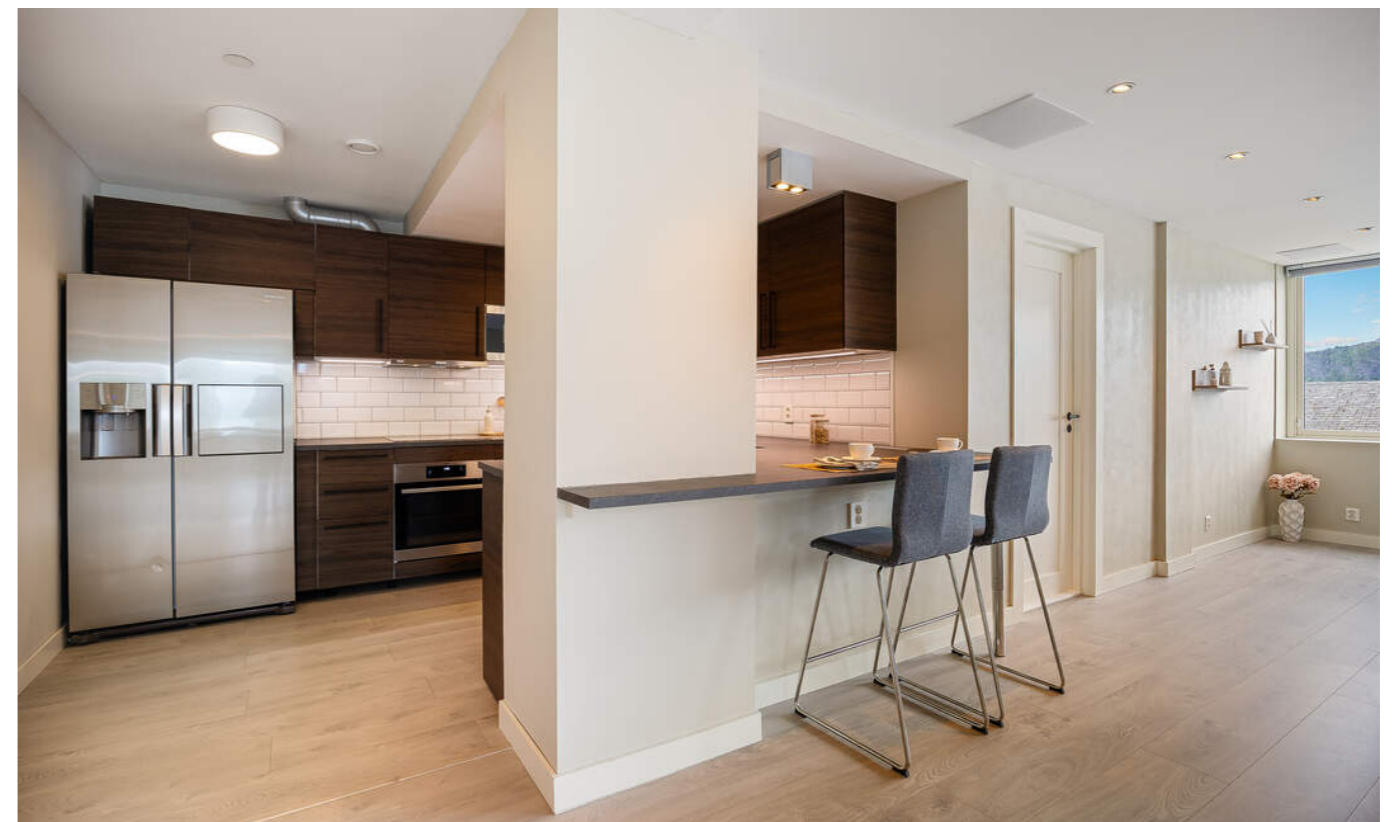


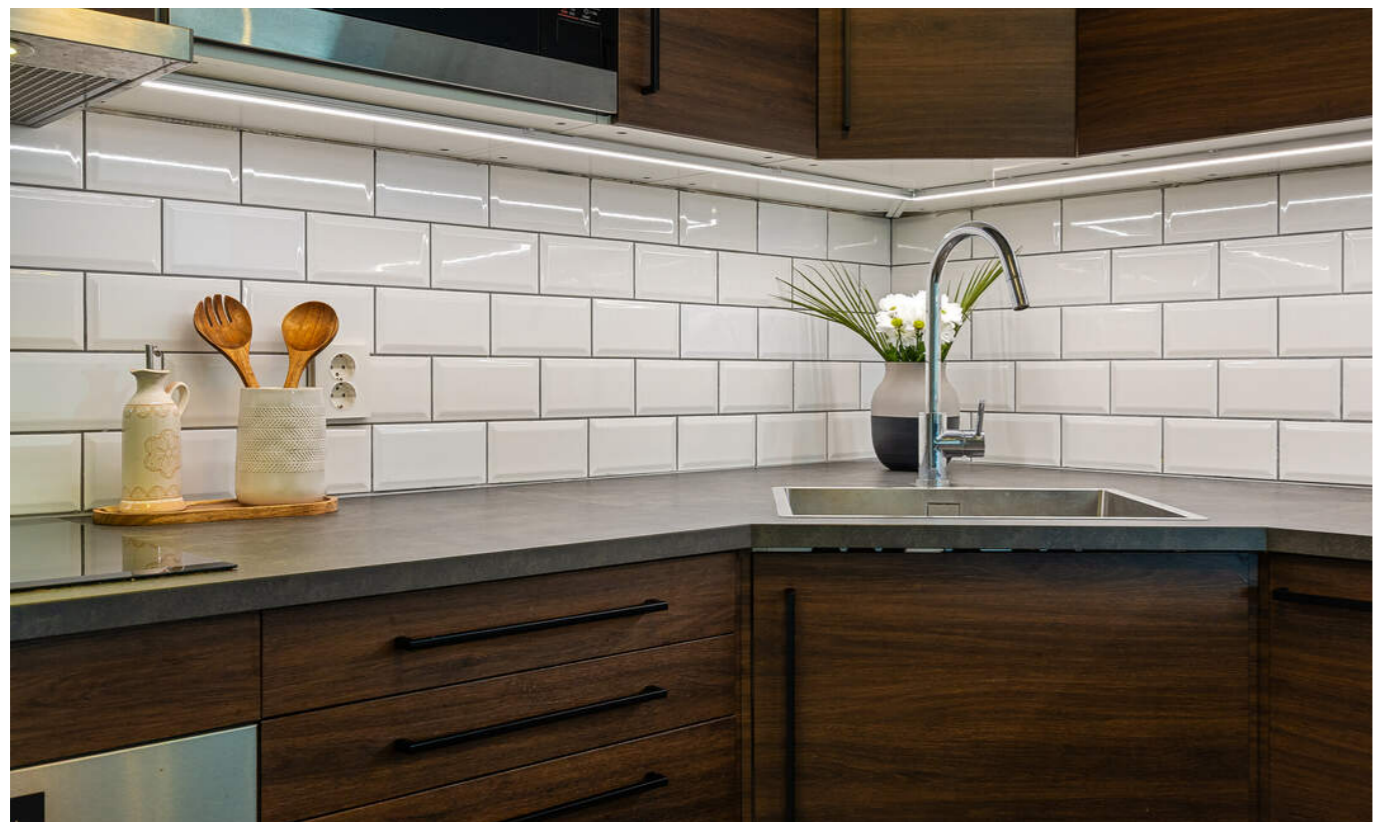
Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE













VELKOMMEN TIL PETER JEBSENS VEG 17

Parkering

Seksjon 14 har tinglyst bruksrett til én biloppstillingsplass på felles parkeringsareal på gnr. 302 bnr. 5. Parkeringsplassen er ikke en del av sameiets fellesarealer og har ikke noe med sameiet å gjøre. Det er ingen gjesteparkering i Sameiet, og det er forbudt å parkere i bakgården.

Tomtestørrelse

2 772 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er tilrettelagt for tilkomst og noe opphold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Byggemåte:

Tak: Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Fasade: Yttervegger i murkonstruksjon, kledd med fasadeplater.

Vinduer: Vinduer med isolerglass.

Etasjeskille: Etasjeskille i betong.

Grunnmur: Bygningen har grunnmur i betong.

TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke av dekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Vinduer - Noe slitasje i overganger registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var kram om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom,

balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.

- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Morten Soltvedt (befaringsdato: Tirsdag, 2. juni 2026)

VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

4. Etasje: stue og kjøkken, bad og tre soverom.

Bod i underetasje.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 13 kvm

Total BRA: 13 kvm

4. etasje

BRA-i: 112 kvm

Total BRA: 112 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Peter Jepsens veg 17 – en moderne og innholdsrik 4-roms leilighet i fjerde etasje med gjennomgående god standard, flott utsikt mot Sørfjorden og en sentral beliggenhet i Ytre Arna. Leiligheten ligger i et bygget som er oppført i 1965, men har oppgradert standard fra 2021 i forbindelse ombygging fra næringsseksjon til bolig. Leiligheten har en praktisk planløsning bestående av tre soverom, bad og åpen stue- og kjøkken.

Leiligheten har en lys og innbydende entré med god plass til

oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det adgang til boligens øvrige rom. Lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og flott utsikt mot fjorden. Det er god plass til både spisegruppe og sofakrok. Kjøkkenet er nytt i 2021 og har moderne innredning med slette fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og godt med skap- og arbeidsplass.

Delikat og romslig bad fra 2021 med flislagte gulv og vegger. Badet er innredet med dobbel servant i moderne innredning, speil med belysning, toalett og dusjkabinett. Det er varmekabler i gulvet. Boligen har tre romslige soverom på ca. 11m², 11,3m² og 11,7m². Soverommene har gode lysforhold og plass til både seng, garderobe og øvrig møblement. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rett utenfor leiligheten, i samme etasje, ligger en felles takterrasse som man kan benytte seg av.

Boligen har gjennomgående moderne standard og tidsriktige materialvalg. Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning, rør-i-rør-system og nyere elektrisk anlegg.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se



www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Arnagården sameie

Om sameiet

Det er etablert sykkelparkering med overbygg for bruk av sameiets sykler.

Felleskostnader pr. mnd

3.401,-

Felleskostnader inkluderer

Sameieavgift: kr. 3.301,-

Dugnad: 100,-

Sameieavgift består av styrehonorar og administrasjon, driftskostnader, forsikring og vedlikehold av fellesområder.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan

varierte over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameie under forutsetning av at eier aksepterer normale regler for dyrehold.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige

Polisenummer82690466

Formuesverdi primær

1.035.201,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.140.805,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

12.112,- for 2025

Info formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopp-gaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Styreleder opplyser om at det er gjort vedtak på at fellesutgiftene stiger 10% årlig grunnet at sameiet bl.a trenger større kapital til større renoverings- og vedlikeholdsarbeid. Det skal utføres en større og kostbar vedlikeholdsjobb på heisen og den kan bli stengt under denne perioden, sameiet vet ikke enda når dette starter.

Videre opplyser styreleder at vedtektene og ordensreglene ble oppdatert på årsmøtet som var 7/5-26. Sameiet er pålagt for brannsikring å flytte branndektoren som er montert i leilighetens sikringskap til en synlig plass i taket (slik den

montert i resten av bygget) i taket, f.eks. i leilighetens yttergang. Sameiet vil komme tilbake til dette da det ikke er satt tid for denne utbedringen enda, detektoren skal kun håndteres av fagpersonell og det vil være et firma som utfører denne jobben.

Det settes snart i gang med trefellingarbeid i bakgården og inngangen i bakgården blir stengt og inngangen på forsiden av bygget må benyttes i denne perioden. Sameiet kommer tilbake til dette.

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har byggelån i Heder Bank med en ramme på inntil kr 900.000,-. Årsberetningen 2025 sier at byggelånet ble i april 2026 søkt om forlenget og godkjent av Heder Bank for 5 år til. Bl.a med tanke på heisen som venter på kostbare vedlikeholdsarbeider. Lånet skal tilbakebetales senest 24.04.2031. Lånet skal brukes til drift og vedlikehold av sameiet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.05.1999 som omhandler endring.

Det foreligger ferdigattest datert 23.04.2021 som omhandler bruksendring kontor-/administrasjonsbygg.

Det foreligger ferdigattest datert 26.06.2024 som omhandler bruksendring.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/302/400/14:
13.08.1990 - Dokumentnr: 23677 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Næring
Sameiebrøk: 37/1000
A466

01.01.2020 - Dokumentnr: 118879 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:302 Bnr:400 Snr:14

31.10.2023 - Dokumentnr: 1208977 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Næring
Sameiebrøk: 37/1000

Kjerneinformasjon

Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Sammenslåing av seksjoner
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

02.10.2015 - Dokumentnr: 907266 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:705
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen gnr. 302, bnr. 400, snr. 14 gis rett til 1 av 3 stk biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass på gnr. 302, bnr. 5 i Bergen kommune.

17.04.2024 - Dokumentnr: 1333280 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:302 Bnr:5

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:
Planid: 18760000
Plannavn: ARNA. GNR 302,YTRE ARNA, FYLKESVEG 238 - LEITET
Ikrafttrådt: 10.12.2007
Dekningsgrad:

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 1. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
101 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 591 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne

sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som

Kjerneinformasjon

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's

normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Linn Therese Borge
Steffen Gjerde Solemdal

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning / meglers deltakelse på overtagelse (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 4 500,00, Tilstandsrapport kr 7 000,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagsselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.6.2026

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Peter Jepsens veg 17, 5265 YTRE ARNA

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Peter Jepsens veg 17	Peter Jepsens veg 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Flyttet inn oktober 2022. 3 år og 8 måneder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Solemdal, Steffen Gjerde

Selger

Borge, Linn Therese Møn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av vann og avløp nytt.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger e. Mjelde as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Alt av teknisk er av rød elektro as. Taklamper, smarte lyspærer downlights, integrerte høytalere og sensorer, trådløs styring, elektriske rullegardiner og smartstyring generelt ettermontert av forrige eier.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Rød elektro as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Vært rotter i boden, har vært fagfolk inne i regi av sameiet og tettet igjen boden.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

Side 4



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53813572

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Linn Therese Møn Borge	2026-06-02	Steffen Gjerde Solemdal	2026-06-02
Identification		Identification	
 Linn Therese Møn Borge		 Steffen Gjerde Solemdal	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
 Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Linn Therese Møn Borge
Steffen Gjerde Solemdal

02/06-2026
17:28:25
02/06-2026
17:26:40

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Peter Jepsens veg 17, 5265 YTRE ARNA BERGEN kommune

gnr. 302, bnr. 400, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 20489-2514

Eiendomsverdi ref nr: ZE3003

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt



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

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.

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411





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

Fireroms enhet på et plan i kombinasjonsbygg med ekstern bod på 13 kvm i byggets underetasje.

Enheten ligger i 4 etasje med mulig tilkomst via trappeløp og heis

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon, kledd med fasadeplater. Yttertak er flatt, opplekket og tekket med papp/folie.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass med ukjent alder. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplekket og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat fra 2021. Innvendige vegger og himling med malte overflater. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører fra 2021. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i god stand.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra 2021 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, balansert ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Sluk uten tilkomst Membran fra 2021 uten mulighet for kontroll Benkeskap med to servanter, speil med belysning over, dusjkabinett og toalett.

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredsstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Stilfult kjøkken med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad Avløpsrør i plast fra 2021.

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning 200 liter Ozo vv beholder fra 2020 plassert på bad.

Sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern fra 2021.

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

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

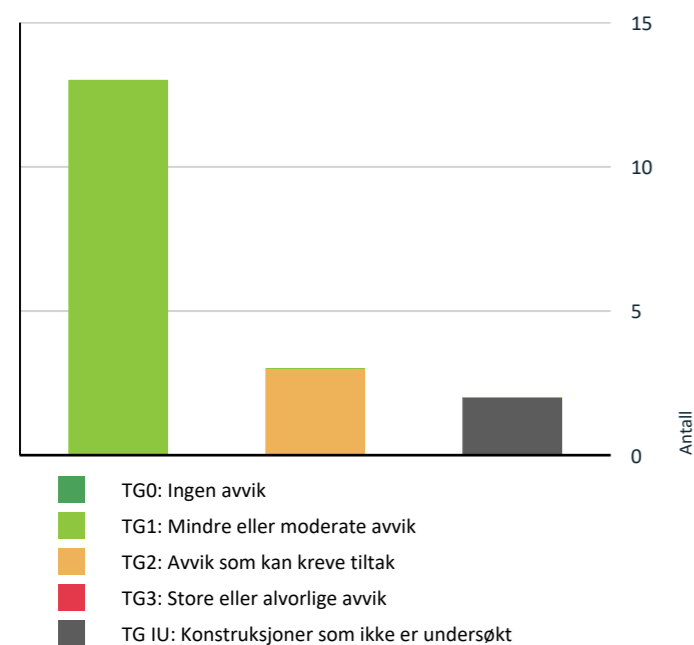
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Tegninger samsvarer og ferdigattest mottatt



Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Anvendelse
Beboelse

Standard

Leilighet i bygg fra 1965 med oppgradert standard etter oppføring.

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Nybygget i tidligere næringsseksjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass med ukjent alder. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Noe slitasje i overganger registrert
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlige tilsyn anbefales, vedlikehold og noe oppgradering må påregnes



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplekket og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong



Tilstandsrapport



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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved fremtidig oppgradering anbefales avretting



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med laminat fra 2021.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra 2021.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, balansert ventilasjon og toalett.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk uten tilkomst
Membran fra 2021 uten mulighet for kontroll

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Jevnlig rengjøring anbefales

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med to servanter, speil med belysning over, dusjkabinett og toalett.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på bad

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter Ozo vv beholder fra 2020 plassert på bad.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt





Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern fra 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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



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



Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

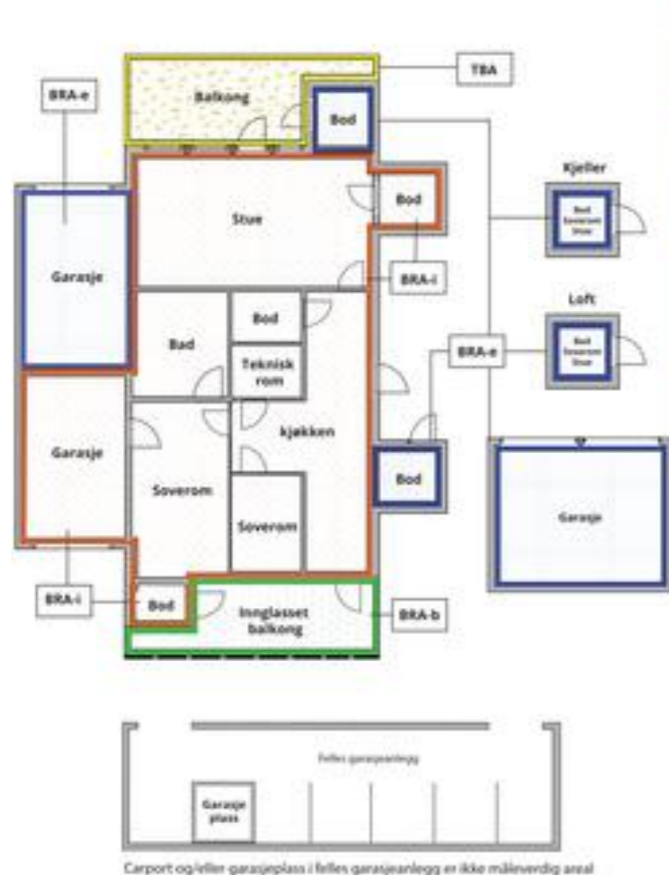
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodrer
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	112			112	
Underetasje		13		13	
SUM	112	13			
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

4 etasje:
Stue/kjøkken: 63,5
Bad: 12,3
Soverom 1: 11,3
Soverom 2: 11,0
Soverom 3: 11,7

Underetasje:
Bod: 12,9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer og ferdigstest mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se punkt for modernisering

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Linn Therese Møn Borge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	400		14	2773 m ²	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant

Adresse

Peter Jepsens veg 17

Hjemmelshaver

Borge Linn Therese Møn, Solemdal Steffen Gjerde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i område med variert bebyggelse.
Kort avstand til butikk, skole, barnehage og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med ulik bebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilrettelagt for tilkomst og noe opphold.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2026	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	02.06.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	02.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

VEDTEKTER FOR ARNAGÅRDEN SAMEIE

§ 1 Sameiets navn er Arnagården Sameie

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommer gnr. 302 bnr. 400 i Bergen Kommune- til sammen 32 stk. Den aktuelle sameier har eiendomsrett til sameierdel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel og bod i kjeller merket med samme nummer som seksjonen.

Hoveddelen er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler som ikke inngår som en del av de enkelte seksjoner er fellesareal.

AS Arnagårdselskap overdrar seksjon nr 31 kjellerbod til sameiets fellesareal for bruk av boder til seksjon 10-11-12. AS Arnagårdselskap overdrar seksjon TS 6 Rom med inngang fra bakside på bygget ca 10m².

Rommet overføres til fellesareal. Rommet skal benyttes til sykkel bod for sameie, med vekt på ladning av sykler. Dette vil det bli tatt med når reseksjonering av seksjonene i 3 etasje går fra næring til bolig.

§ 3 Formål

Den enkelte enhet skal brukes til det formål som er angitt i seksjoneringsbegjæringen. De seksjoner som er angitt som boligenheter skal anvendes til boligformål, og kun de bruksenhetene som er angitt som næringsseksjoner kan anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Sameiet har for øvrig til formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer samt ivareta andre saker av felles interesse.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har rett til sin eierseksjon, og rett til å utnytte fellesareal til det de er beregnet, eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eierseksjonen kan kun benyttes i samsvar med formålet i § 3. Bruken av eierseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. Eventuelle skader som påføres grunnen skal rettes opp av sameiet.

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseiere full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseiere kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameier plikter å gjøre ny eier/ leietaker kjent med sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret ved styrets formann med opplysninger om hvem som er ny leietaker/ eier.

Sameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinert sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinere sameiermøte behandle.

1. Styrets eventuelle årsberetning.
2. Styrets regnskap foregående år.
3. Budsjett for inneværende år.
4. Val av styre.
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Styret skal sende ut budsjettforslag for på følgende år innen utgangen av november måned. Sameiermøtet fastsetter styrets honorar.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har mer enn 10% av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte jf. §6. Revisor kan på egenhånd kreve ekstraordinært sameiermøte.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om blant annet:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiets bo eller brukerinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder.

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) Innføring av vedtektsendring om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på til sammen 3 medlemmer som velges av og blant sameierne på sameiermøtet. I tillegg skal det velges 1 vararepresentant. Styreleder velges særskilt. Styreleder velges for 2 år. 1 av styremedlemmene velges for 2 år, og året etter, det siste styremedlemmet

velges for 2 år slik at det hvert år blir valg av 1 styremedlem som sitter i to år. Varamedlem velges for ett år.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak besluttet i sameiermøte. Styret kan ansette regnskapsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styreleder innkaller til møter ved behov, og leder også møtene. I styreleders fravær, velger styret en møteleder. Det skal også innkalles til styremøte når minst to av medlemmene forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer kan forplikte sameiet.

§ 11 Ordensregler

Ordensregler kan fastsettes av sameiet i felleskap på sameiermøte.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for sameiers regning.

Konkrete vedlikeholdsplikter for den enkelte sameier omfatter blant annet:

Terrasse/balkong/vestfasade:

Maling av betongvegger, tak og gulv/fliser.

Renhold av felles terrasse. alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse. Vedlikehold av maling på balkonger i 5 etg. er på egen eiers ansvar.

Treheller må legges i håndterlige enheter slik at en kommer til sluk og at renhold kan foretas.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.

Utskifting av slitebelegg (f.eks. fliser, epoksy, vinyl) og membran:

Balkonger:

Utskifting av slitebelegg på balkonger (feks. epoksy, vinyl) må skje i samråd med styrets anvisning. Dersom slikt slitebelegg skilles på eget initiativ, står den enkelte seksjonseier ansvarlig. Utskifting som ikke er foretatt på anvist måte kan forårsake skader.

Terrasser:

Del er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv.) kan imidlertid skiftes ut isolert.

Utskifting av fast slitebelegg og membran må skje i samråd med styret og i styrets regi. Styret innhenter anbud og undertegner kontrakt med entreprenør.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Ytre forandringer - herunder valg av farge på bygningen, skal fastsettes av styret etter en samlet plan for eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Dersom ikke annet er bestemt i disse vedtektene, eller regulert i egen bruksavtale mellom seksjonseierne, skal felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader forbundet med felles varmtvannsbereider i kjelleren, skal dekkes i felleskap kun av de seksjoner som er tilknyttet til og som benytter varmtvann fra denne bereideren.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter nærmere bestemmelse fra styret til dekning av felleskostnadene. Styret skal foreslå størrelsen på akontobeløp pr. sameier, og dette beløpet må godkjennes på første ordinære sameiermøte. De samlede akontobeløp skal med rimelig margin dekke de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetale, men tas hensyn til ved fastsettelsen av akontobeløp for neste periode eller avsettes til fremtidig vedlikehold og/eller påkostninger, med mindre sameiermøtet beslutter noe annet.

Unnlattelse av å betale fastsatt del av felleskostnader anses som mislighold fra sameierens side.

§ 16 Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig for sin andel av felleskostnadene.

Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest innen to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Arna Gårdselskap - forholdet til videre seksjonering

Arna Gårdselskap eier 19 seksjoner.

Arna Gårdselskap har som mål å utvikle seksjonene og selge disse.

I forbindelse med dette forplikter øvrige seksjonseiere seg til å godta uten innsigelser planlagt fremtidig reseksjonering av eiendommen, der formålet er å etablere flere boligheter/seksjoner.

I forbindelse med reseksjonering skal det lages en bod i kjeller, samme som alle seksjoner har i dag. Disse lages i fellesareal i kjeller.

Dersom myndigheter godkjenner omregulering fra næring til bolig, forplikter øvrige seksjonseiere seg til uten innsigelser å godta dette.

Øvrige seksjonseiere forplikter seg til å godta at det etableres flere parkeringsplasser på bakside av bygg. Kan innebære at garasjer rives.

§ 21 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 22 Lov om eierseksjoner av 1983 og 1997

Lov om eierseksjoner av 04.03.1983 nr.7 og lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 23 Parkering**Sykkelstativer**

Det er etablert 20 stk. sykkelparkeringer med overbygg for bruk av sameiets sykler. Dette i tillegg til innvendig sykkelparkering i TS 6 Sykkelparkering i oppganger tillates ikke.

Garasjeplasser

Tildeling av ledige garasjeplasser skal gå etter oppsatt venteliste, da med unntak at EL-Biler vil ha fortrinnsrett. Garasjeplass nr 1 fra venstre skal følge seksjon nr 11.

§ 24

Arnagården sameie overtar deler av nabotomten gnr 305 bnr 5 som grenser til vår tomt.

Området omfatter det som naturlig grenser til sameiets eiendom langs nedsiden av Alf Bondes vei. Eget målebrev vedlagt. Eiendommen overtas for kroner 8000,- 3 parseller ca 300m2 på området skal forbeholdes seksjon 10-11 og 12 Eget målbrev. Eiendommen som overtas er på 1536m2.

Nedre del av tomten skal kunne benyttes av beboerne i Ytre Arna i forbindelse med feiring av 1 og 17 mai, slik det alltid har vært.

Vedtektene ble endret på årsmøte datert 30.05.2022, 19.05.2023, 25.04.2024, sist endret 30.04.2025.

Seksjon 1	Seksjon 17
Seksjon 2.....	Seksjon 18.....
Seksjon 3	Seksjon 19
Seksjon 4.....	Seksjon 20.....
Seksjon 5	Seksjon 21.....
Seksjon 6	Seksjon 22
Seksjon 7	Seksjon 23.....
Seksjon 8	Seksjon 24.....
Seksjon 9	Seksjon 25
Seksjon 10.....	Seksjon 26.....
Seksjon 11.....	Seksjon 27.....
Seksjon 12.....	Seksjon 28
Seksjon 13.....	Seksjon 29.....
Seksjon 14	Seksjon 30.....
Seksjon 15	Seksjon 31
Seksjon16.....	Seksjon 32.....

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Arnagården Sameie torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Verona Pizzeria .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte. Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemningen ved beslutnings saker/valg.

Årsmøte avholdes i Verona pizzeria som ligger på fremsiden av blokken. Peter Jepsens veg 15, 5265 Ytre Arna.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte:3

Antall fremlagte fullmakter:0

Hvilket utgjorde totalt 3 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Christine Fjelde, styreleder.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Christine Fjelde, styreleder.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Khadija Samma.

2. Årsberetning 2025

Årsberetningen legges ved innkallingen til årsmøtet, men blir ikke gjennomgått siden dette ikke lenger kreves av loven.

Seksjonseier selv har ansvar for å lese gjennom denne.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 70.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtatt ved enstemmig flertall.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

På valg: Dace Talberga. (valgt for 2 år 2024). Stiller ikke til gjenvalg.

Ikke på valg: Kenneth Kjerland. (Valgt for 2 år 2025).

Nye på valg for neste periode:

Mariell Aarolt, anasvarsområde bl.a HMS (2026-2028)

Mohamed Thayb Mainudeen, ansvarsområde heis (2026-2028)

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Mariell Aarolt, 2026-2028

Mohamed Thayub Mainudeen, 2026-2028

Arthur Xavier Samma Wonder, 2026-2028

Enstemmig flertall.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem: Siden varamedlem Bjørn Myrmellom gikk bort i november 2025 har styret ikke hatt varamedlem, etter rådføring med Vestbo ble det bestemt at nytt varamedlem ikke trengtes og kunne vente til neste årsmøte.

Varamedlem må velges.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Frode Johnsen 2026-2027

Enstemmig flertall.

5.3 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder på valg:

Christine Fjelde (2024-2026) Kan stille til gjenvalg under visse betingelser. Bl.a større styre med flere medlemmer slik at arbeidsoppgaver, ansvarsområder osv blir fordelt på mellom flere medlemmer.

Vedtak:

Som styreleder ble valgt:

Christine Fjelde 2026-2028

Enstemmig flertall.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Før sak 5 Valg ble det opplyst av møteleder om at det er to saker senere på sakslisten, en om ekstern styreledelse og en sak om vedtektsendring. I denne sammenheng spurte møteleder så om det er noen som motsetter seg at vi foregriper begivenhetene og stemmer over ett av punktene i denne saken før vi foretar valget, ettersom det aktuelle punktet vil få innvirkning på hvor mange styre- og varamedlemmer som skal velges.

Ingen på årsmøtet motsatte seg at dette ble stemt over før valget.

Enstemmig flertall.

Vedtak:

(Gjentar her sitat fra protokollteksten over; Før sak 5 Valg ble det opplyst av møteleder om at det er to saker senere på sakslisten, en om ekstern styreledelse og en sak om vedtektsendring. I denne sammenheng spurte møteleder så om det er noen som motsetter seg at vi foregriper begivenhetene og stemmer over ett av punktene i denne saken før vi foretar valget, ettersom det aktuelle punktet vil få innvirkning på hvor mange styre- og varamedlemmer som skal velges.

Ingen på årsmøtet motsatte seg at dette ble stemt over før valget.

Enstemmig flertall.)

Etter valget består styret av:

Christine Fjelde styreleder valgt for 2 år i 2026

Kenneth Kjerland styremedlem valgt for 2 år i 2025

Mariell Aarolt styremedlem valgt for 2 år i 2026

Mohamed Thayub Mainudeen styremedlem valgt for 2 år i 2026

Arthur Xavier Samma Wonder 2026-2028

Frode Johnsen varamedlem valgt for 1 år i 2026

6. Saker**6.1 Oppdatering av Ordensreglene.**

Det har kommet nye retningslinjer og oppgraderinger i sameiet bl.a med alarmsystemet, og ansvar og konsekvenser rundt dette. Ordensreglene trenger derfor å bli oppdatert til dagens drift av sameiet. Slik at alle beboere blir mest mulig riktig informert om regler og ansvar i sameiet.

Oppsummert her er forslaget til å få oppdatert Ordensreglene som punkt 1, og punkt 2 er dagens Ordensregler som er mangenfull.

1. Oppdaterte Ordensregler.**Ordensregler for Arnagården Sameie****1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar

hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameie. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere

gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameie har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller

annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameie mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det

ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet

vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter

klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,

saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00–20:00.

Lørdager klokken 10:00–18:00.

Søndager/helligdager ikke tillat

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde

årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameie.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Og også begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje, etc.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer,

som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive

Fellesarealene.

Fremleie av sameiets fellesarealer er forbudt. (Husk at tildelte garasjeplasser og boder også er sameiets sine fellesarealer.)

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere.

Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal

ikke settes utenfor søppelkassene.

Det er ikke lov å plassere ting, møbler etc. i fellersarealene uten samtykke fra styret. Skjer dette, kan det blir fjernet og kastet uten forvarsel.

Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameie sitt område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være lukket og låst.

Kjellerdørene inn til kjelleren/kjellerområdet skal alltid holdes lukket og låst.

Lysset i kjelleren skal alltid være på.

De som oppbevarer fyringsved e.l. eller andre ting i kjelleren som medfører gris, rot og søppel i kjellergangen skal koste/vaske dette opp etter seg og selv fjerne dette fra kjelleren.

IKKE oppbevar noen form for mat i bodene eller andre steder kjelleren. Det er strengt forbudt å oppbevare kjøleskap/fryseboks e.l. i kjellerbodene. Brudd på dette sees på som mislighold og får konsekvenser deretter og sameier blir også stilt økonomisk ansvarlig for de skader og utbedring som påtreffes som f.eks skadedyr o.l.

Har du ting i kjellerboden som er verdifulle/av affeksjonsverdi eller lignende, så er det anbefalt fra skadedyrfirma at dette oppbevares i plastbokser.

Ber om at dette respekteres og følges opp slik at vi unngår mer rotter enn nødvendig i kjelleren.

Opplever du rotter i kjelleren/kjellerbodene eller andre skadedyr generelt i hele bygget skal dette straks informeres til styret på mail: arnagardensameie@gmail.com

5. Kjøring og parkering

Dersom sameie har innført bestemte områder/*regler* for parkering og kjøring av motorkjøretøy,

benyttes disse.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke

tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Sameier som leier garasje plass i sameiet betaler en månedlig garasjeleie på kr. 500,- og for EL-biler kommer det et tillegg på et månedlig strømpåslag på kr. 250,- pr. 2026, dette fordi lading av EL-bil skjer på sameiets fellestrøm. Strømpåslaget kan reguleres i forhold til strømprisene.

Fremleie av tildelt garasje plass er strengt forbudt og medfører til tap av tildelt garasje plass.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameie under forutsetning av at eier aksepterer normale regler for dyrehold.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameie sørge for at fellesområdene i

samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i

tilknytning til soverom.

Sameiet har installert brannalarmsystem koblet opp til Securitas i hele sameiet. Disse detektorene skal KUN håndteres av fagpersonell. Sameier skal la disse være uberørt. Hvis sameier håndterer/rører/tar ned detektor-/er blir sameier stilt økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved utbedring av feilmeldinger/skade.

Utløses alarmer og Securitas kommer på utrykning til falsk alarm blir sameier for seksjonen hvor den ble utløst stilt økonomisk ansvarlig for denne utrykningen. Sameiet viderefakturerer sameier for dette gjennom forretningsfører.

Dersom det oppstår feil ved brannvern utstyr i fellesområdene eller på

detektorene/alarmsentralen, må dette umiddelbart meldes til styret på mail arnagardensameie@gmail.com

Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Disse ordensregler skal innlemmes i våre vedtekter.

Sist oppdatert: Årsmøte 07.05.2026

Styret, Arnagården Sameie

2. Dagens Ordensregler som er mangenfull:

Ordensregler for Arnagården Sameie

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar

hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameie. Sameierne er ansvarlig for å

etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere

gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameie har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller

annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameie mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det

ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet

vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter

klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,

saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00–20:00.

Lørdager klokken 10:00–18:00.

Søndager/helligdager ikke tillat

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.

At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameie.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og

beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann

ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer,

som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere.

Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal

ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan

imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameie sitt område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameie har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke

tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameie under forutsetning av at eier aksepterer normale regler for dyrehold.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameie sørge for at fellesområdene i

samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes

fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til

styre i sameie.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på styremøte 24-11-2021

Vedtak: Disse ordensregler skal innlemmes i våre vedtekter.

Styret

Vedtak:

Vedtatt. Vedtatt ved enstemmig flertall.

6.2 Pristilbud ekstern styreledelse.

Vi har mottatt et pristilbud fra Undseth Consulting på ekstern styreledelse. Se vedlegg på dette som er vedlagt denne innkallingen.

Vedtak:

Ikke vedtatt. Nedstemt og avvist ved enstemmig flertall.

6.3 Vedtektsendringer – revisjon av sameiets vedtekter

Styret foreslår en samlet revisjon av vedtektene for å oppdatere, forenkle og tydeliggjøre regelverket i sameiet. Endringene har som formål å bringe vedtektene i samsvar med gjeldende lovverk, fjerne bestemmelser som ikke lenger er relevante, og etablere klarere og mer hensiktsmessige regler for bruk og forvaltning av sameiets fellesarealer og ordninger. Det legges særlig vekt på å redusere uklarheter, forebygge konflikter og sikre en mer oversiktlig og praktisk håndtering av forhold i sameiet.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt; én versjon med opprinnelig ordlyd utstrøket og ny ordlyd i rødt, samt ett eksemplar av hhv. opprinnelige- og nye vedtekter i sin helhet.

NB: Opprinnelige vedtektsbestemmelser som er strøket i sin helhet innebærer ingen realitetsendring i sameiets gjeldende rettsstilstand - de vil enten være ivaretatt gjennom andre bestemmelser gjennom lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

Styret foreslår følgende endringer, som en helhetlig revisjon av sameiets vedtekter:

Opprinnelige vedtekter §§ 3 og 4 slås sammen og får endret tittel fra hhv. "§ 3 Formål" og "§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene" til "§ 3 Rett til bruk", med følgende ordlyd:

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Kun de bruksenhetene som er angitt som næringsseksjoner kan anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. Eventuelle skader som påføres grunnen skal rettes opp av sameiet.

Opprinnelige vedtekters "§ 5 Juridiske disposisjoner" får endret tittel til "§ 4 Rettslig disposisjonsrett", med følgende ordlyd:

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseiere full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseiere kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameier plikter å gjøre ny eier/ leietaker kjent med sameiets

vedtekter og eventuelle husordensregler.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret ved styrets formann med opplysninger om hvem som er ny leietaker/ eier.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Opprinnelige vedtekters "§ 6 Ordinært sameiermøte" får endret tittel til "§ 5 Ordinært årsmøte", med følgende ordlyd:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen nevnt i andre ledd.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinere årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Opprinnelige vedtekters "§ 7 Ekstraordinært sameiermøte" får endret tittel til "§ 6 Ekstraordinært årsmøte".

Ingen endring i ordlyd utover at "sameiermøtet" er byttet ut med "årsmøte".

Opprinnelige vedtekters "§ 8 Sameiermøtets vedtak" er splittet opp i to bestemmelser, hhv. "§ 7 Møteledelse og protokolle" og "§ 8 Årsmøtets vedtak", med følgende ordlyd:

§ 7 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8 Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Beslutninger som krever flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Opprinnelige vedtekter "§ 9 Styret" forblir uendret, bortsett fra at styret ønsker mulighet for å ha mer enn 3 ordinære medlemmer og mer enn 2 varamedlemmer, styret foreslår derfor at bestemmelsen om at sameiet skal ha et styre på til sammen 3 medlemmer og 1 vararepresentant endres til:

"3-6 medlemmer" og "1-2 vararepresentanter"

Opprinnelige vedtekter "§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet" forblir uendret, bortsett fra at "sameiermøtet" endres til "årsmøtet".

Opprinnelige vedtekter § 11 forblir uendret.

Opprinnelige vedtekter §§ 12 og 13 behandles i egne saker under.

Opprinnelige vedtekter "§ 14 Felleskostnader" endres ved at bestemmelsen om felles varmtvannsbereder utgår (ettersom denne ble frakoblet i 2016 og ikke har vært i drift siden) i tillegg til at det ønskes å innta et tillegg om gjeldende regler for garasjeleie, med følgende ordlyd:

Garasjeleie er kr 500 per måned.

For elbiler påløper et strømpåslag på kr 250 per måned. Styret kan inntil to ganger per år justere strømpåslaget i tråd med gjeldende strømpriser, forutsatt at

justeringen er rimelig. Dette begrunnes med at lading skjer over sameiets fellesstrøm.

Opprinnelige vedtekter §§ 15, 16, og 17 forblir uendret.

Opprinnelige vedtekter "§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser" endres med følgende ordlyd:

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Opprinnelige vedtekter "§ 19 Mislighold" får endret tittel til "§ 19 Mislighold - pålegg om salg og fravikelse" og utfylles i tråd med lovens ordning, til følgende ordlyd:

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Opprinnelige vedtekter § 20 utgår i sin helhet, ettersom Arna Gårdsselskap har solgt ut alle sine seksjoner/eiendommer i bygget og derfor ikke lenger har noe tilhørighet til sameiet.

Opprinnelige vedtekter § 21 forblir uendret (bortsett fra endring til § 20 da bestemmelsen for utgår)

Opprinnelige vedtekter § 22 flyttes til siste paragraf i vedtektene (§) og oppdateres slik at den refererer til gjeldende lovverk:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Opprinnelige vedtekter "§ 23 Parkering" (nå § 21) blir endret til en mer utfyllende beskrivelse av gjeldende parkeringsreglement, med følgende ordlyd:

Sykler mv.

Oppbevaring eller parkering av sykler, el-sykler, sparkesykler, el-sparkesykler og lignende i oppganger og korridorer er forbudt.

Utvendige sykkelstativer er plassert i bakgården ved inngangen til oppgang 17. Innvendig sykkelrom (seksjon TS 6) er tilgjengelig for beboere, med inngang fra bakgården ved oppgang 13. Døren til sykkelrommet skal til enhver tid holdes låst.

Lading av el-sykler, el-sparkesykler og lignende er ikke tillatt på sameiets innvendige fellesarealer. Dette gjelder også i boder, som anses som en del av sameiets fellesareal.

Garasje og garasjeplasser

Garasjeplass nr. 1 fra venstre (nærmest høyblokken) skal følge seksjon nr. 11.

Tildeling av ledige garasjeplasser skjer etter boansiennitet blant seksjonseiere som har satt seg på liste.

Seksjonseier må selv kontakte styret via sameiets e-postadresse for å bli registrert på venteliste. Registrering bekreftes skriftlig.

Leie for garasjeplass er kr 500 per måned og faktureres sammen med felleskostnadene. For elbiler påløper et tillegg på kr 250 per måned som følge av strømforbruk ved lading over sameiets fellesstrøm.

Opprinnelige vedtekters § 24 (nå § 22) om nabotomten på gnr. 305, bnr. 5, endres med følgende ordlyd:

Sameiet har overtatt naboteigen gnr. 302 bnr. 5 (merket F8 – offentlig friområde av Bergen kommune), ca. 1536 m², fra AS Arna Gårdsselskap.

Nedre del av tomten skal kunne benyttes av allmennheten i Ytre Arna i forbindelse med feiring av 1. og 17. mai, i samsvar med etablert praksis.

Tre parseller på om lag 300 m² hver er forbeholdt seksjon 10, 11 og 12. Parsellenes utstrekning fastsettes i eget målebrev.

Eiendommen er regulert som offentlig friområde (F8), og bruken er underlagt de til enhver tid gjeldende bestemmelser og vedtak fra Bergen kommune, herunder regler om tidsbegrenset disposisjonsrett.

Disposisjonsrett til parsellene kan ikke gis for lengre tidsrom enn det som følger av kommunens vedtak, og bortfaller uten særskilt oppsigelse ved utløpet av den fastsatte perioden (maksimalt 30 år fra innvilgelsestidspunktet).

Søknad om ny eller forlenget disposisjonsrett må fremmes av den enkelte seksjonseier direkte overfor Bergen kommune, og skjer for egen regning og risiko.

Sameiet er ikke forpliktet til å medvirke til eller godkjenne søknader om etablering eller forlengelse av disposisjonsrett over fellesarealet, herunder ved å avgi erklæringer til bruk i søknadsprosesser.

Vedtektsendringene vedtas samlet og krever 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

Vedtak:

Styrets innstilling er at forslaget om nye vedtekter godkjennes i sin helhet og under ett. Dersom det blir nødvendig, kan det stemmes over enkelte bestemmelser særskilt.

Feil dato i vedtektene skal rettes, dato i vedtektene skal endres fra 06.05.2026 til riktig dato som er 07.05.2026

Begrunnelsen for endringsforslaget, som står i innkallingen ble lest opp av møteleder. Det ble også informert at denne saken er utformet i samråd med Vestbo, og at styret foreslo

at det stemmes under ett - med mindre noen har noen enkeltbestemmelser de ønsker å stemme særskilt over.

Ingen på årsmøte hadde noen enkeltbestemmelser de ønsket å stemme særskilt over.

Vedtatt. Ble vedtatt ved enstemmig flertall.

6.4 Opprette nytt vedtak vedrørende varmepumper.

Selv om det fremgår av ordensreglene, så ønsker styret at det skal innlemmes et vedtak i vedtektene til sameiet angående montering av varmepumper.

Vedtak:

§... Varmepumpe.

Varmepumpe må søkes styret i sameiet om godkjenning og nærmere bestemmelser og vilkår for bl.a plassering og lydnivå for eventuell godkjenning for montering av varmepumpe.

Styret anbefaler at dette vedtaket blir stemt for og vedtatt med tillatelse til at Vestbo juridisk avdeling kan finjustere og omformulere det slik at det blir juridisk korrekt og rettferdig for sameiet/sameierne.

Sameiere som allerede har fått innvilget søknad/montert varmepumpe står fremdeles som innvilgede og godkjente saker.

Vedtatt. Vedtatt ved enstemmig flertall.

Protokoll for Arnagården Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christine Fjelde (sign.)	07.05.2026
Sekretær	Christine Fjelde (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Christine Fjelde (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Khadija Samma (sign.)	08.05.2026



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

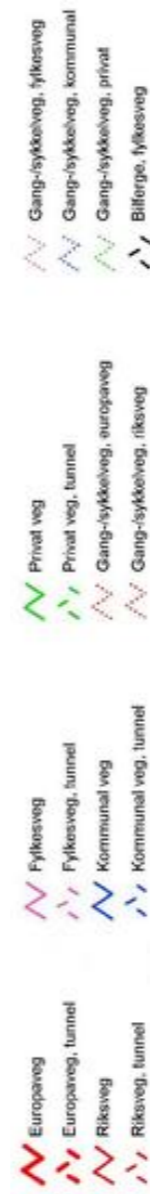
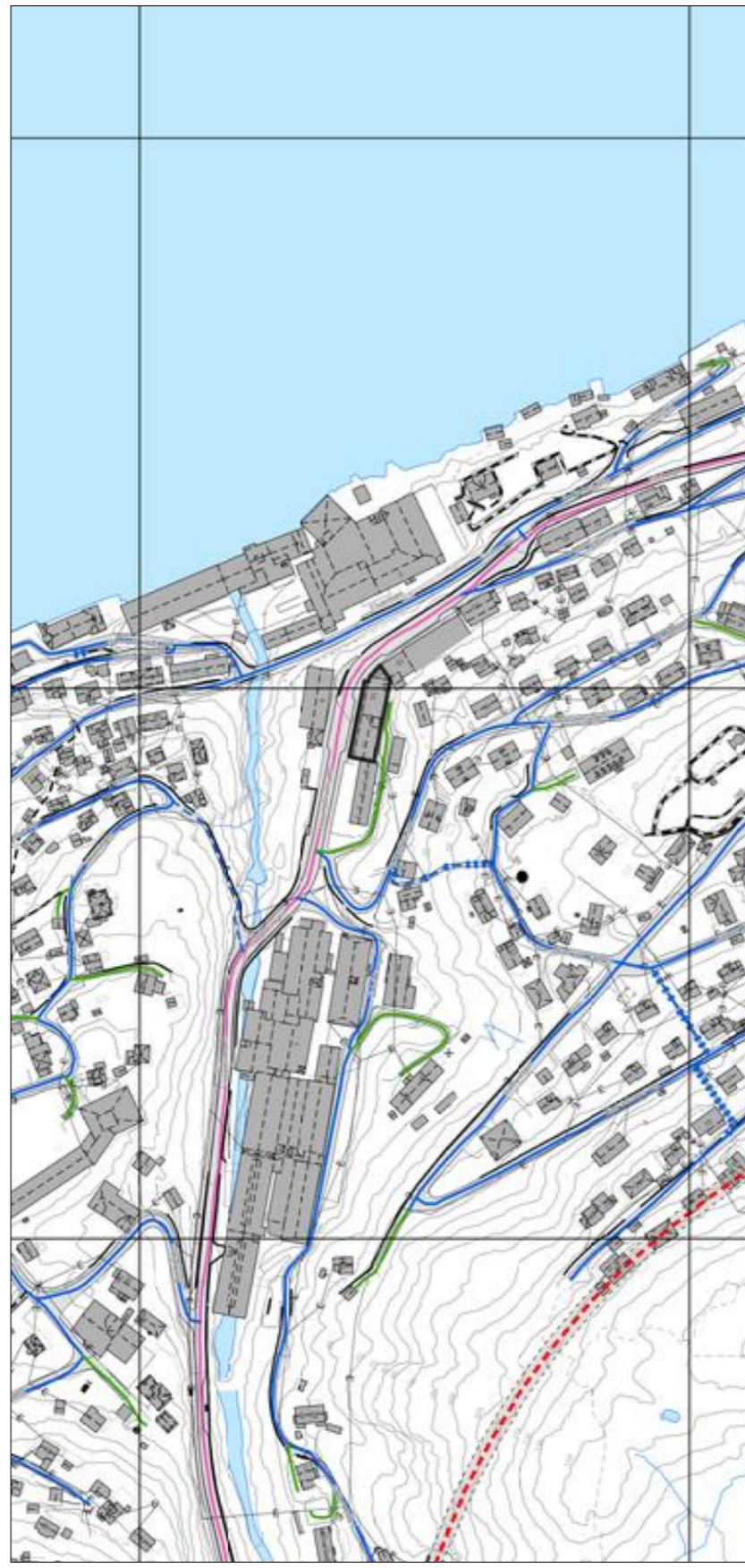
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 28.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 302/400/0/14

Adresse: Peter Jøbsens veg 17, 5265 YTRE ARNA



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

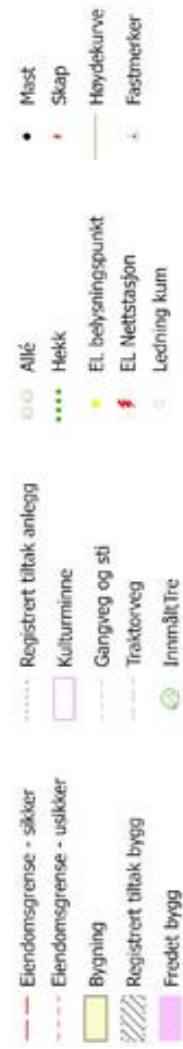
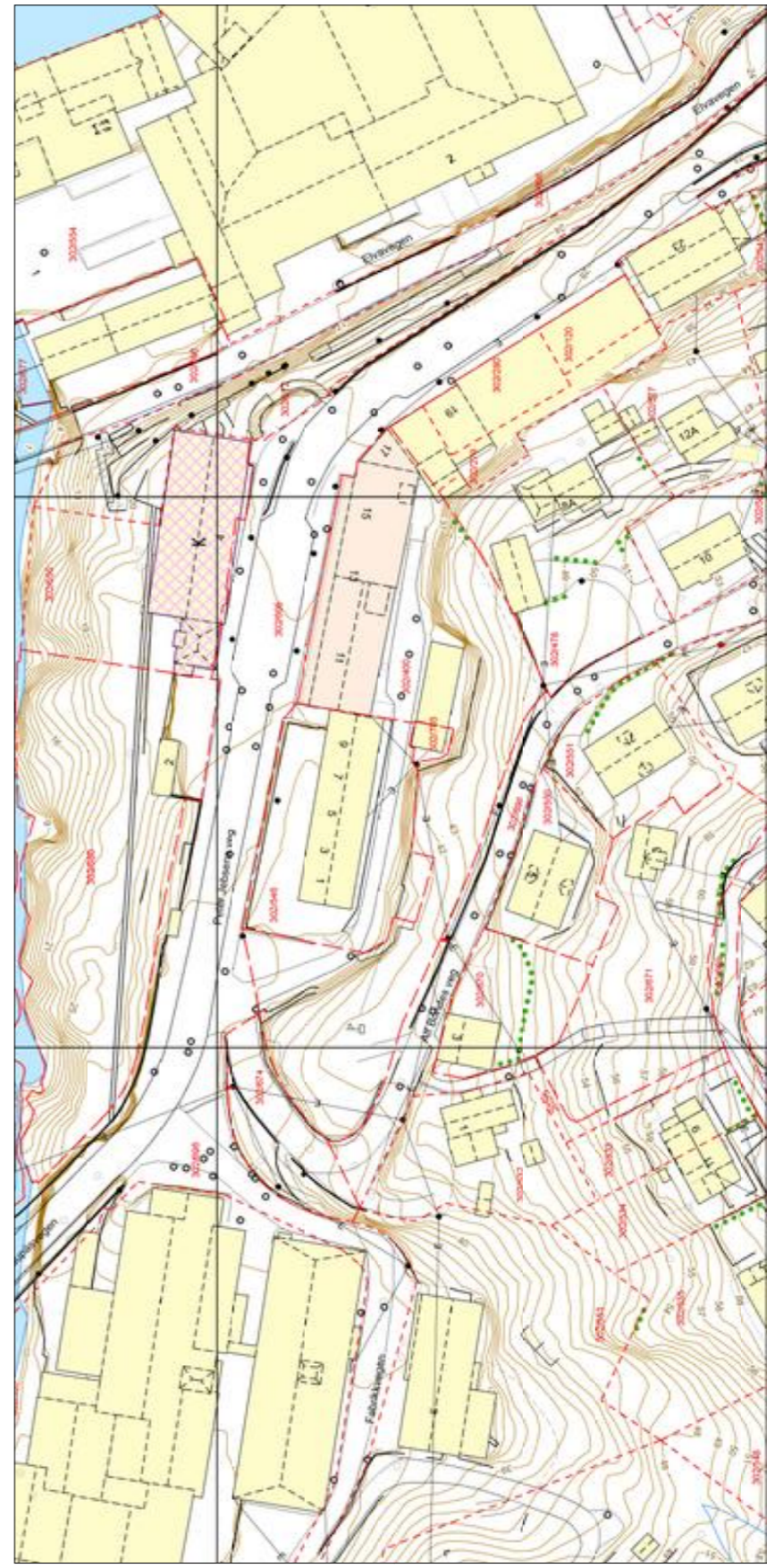
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 28.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 302/400/0/14

Adresse: Peter Jøbsens veg 17, 5265 YTRE ARNA



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

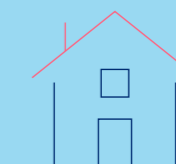
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Peter Jebsens veg 17, 5265 YTRE ARNA. Gnr. 302, bnr. 400, snr. 14 i Arnagården sameie, oppdragsnr.: 1150260035
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Kim Stavang Olsen

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

976 76 303

kso@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no