

PROAKTIV



ÅDNAVEGEN 54



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

Løvensvoldgata 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

• 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

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



INDRE ARNA

Stilren og moderne 3-roms leilighet i 6. etasje med vidstrakt utsikt, solrik balkong, fast parkeringsplass i felles garasje, og heis. Ingen fellesgjeld. Ingen dok. avgift.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA

Gnr./Bnr.: Gnr. 287, bnr. 20, andelsnr. 46, org.nummer 918360557 i ARNA URBAN BORETTSLAG

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 9.496,-

Totalpris: 5.509.496,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 102 m²

BRA-i: 97 m²

Etasje: 6

Garasje/Parkering: Fast plass i felles garasje. I følge vedtektene er det parkeringsplass nr. 58 som medfølger.

Tomt: 5731 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.696,-

Felleskostnader inkl.: Felles forsikring, felles belysning, kommunale avgifter, tv/bredbånd, avsetning til vedlikehold, garasje og drift av borettslaget.

Energimerke: Energiklasse

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	34	36	41
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
106			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

“Fra dag en opplevde vi Kristin Svarstad tillitsskapende og tilgjengelig. Vi fikk gode råd underveis, mens det samtidig ble lyttet til våre innspill. Vår erfaring er at hele salgsprosessen ble gjennomført på en faglig sterk og svært profesjonell måte. Og vi satte stor pris på at det ble gjort med smittende godt humør”.

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretagende og trygt”

Elisabeth Solberg

“Kristin er en usedvanlig dyktig eiendomsmegler som vi virkelig kan anbefale på det varmeste”

“Vi har både kjøpt, og solgt flere eiendommer med Kristin som eiendomsmegler. Hun innehar særdeles høy faglig dyktighet i alle ledd av salgsprosessen. Profesjonell, ryddig, pålitelig, arbeidsom, tillitsfull og imøtekommende. Det er allikevel evnen til å knytte bånd og relasjoner som er spesielt med Kristin. Med sin smittende latter og vinnende vesen er Kristin en eiendomsmegler av de sjeldne!”.

Steinar Strand Hansen

“Proaktiv yter enda litt mer enn andre eiendomsmeglerfirma vi har brukt tidligere! Vi er veldig fornøyd, og anbefaler Proaktiv til alle som vil ha et bekymringsløst salg”

“Proaktiv, ved megler Kristin Svarstad, var suverene fra start til slutt. En grundig gjennomgang ved befaring, med gode råd for å gjøre boligen enda mer salgbar. God kontakt underveis, og alltid tilgjengelig for spørsmål og råd. Privatvisninger og hoved-visning ble håndtert på en profesjonell og god måte. God markedsføring til riktig kundegruppe førte til stor pågang fra interessenter, og boligen ble solgt etter første fellesvisning til en pris vi var svært godt fornøyd med”.

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

“Vi er veldig fornøyd med megler Kristin som vi benyttet ved siste eiendomssalg. Hun er vel for øvrig også den eneste megleren vi har vært borti ved eiendomsoverdragelser hvor vi opplevde integritet og profesjonalitet som forventet”.

Halfdan Nitter

“Som kjøper var vi veldig godt fornøyd med oppfølgingen vi fikk fra Proaktiv”

“Ble gjennom hele prosessen godt informert på alle steg fra budrunde til overtagelse protokoll ble signert. Meglerne vi traff gjennom kjøpsprosessen kunne jobben sin til fingerspissen, var hyggelig og hjelpsom med alt vi lurte på. Vil absolutt også vurdere Proaktiv til de som skal selge”.

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

“Dei tilpassa seg alle særheter med mitt boligkjøp. Eg befannt meg i Oslo og måtte få ting ordna via slekt og meglar. Heilt fram tom. overtagelsen”.

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

“Vi opplevde at mekleren hadde god innsikt i markedet, gav gode råd, inngav trygghet og profesjonalitet gjennom hele prosessen”.

Ingar Benjamin Nordby

”

“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.”

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist: **Kristin Svarstad Berg**



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Mobil: 91 65 60 12
E-post: ks@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandviken
Telefon: 55 30 32 00
Proaktiv Sandviken AS
Org. nummer: 999 248 284

EN ENKLERE HVERDAG

Kristin har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Bergen og har jobbet som megler hos oss siden 2006.

Gjennom flere år i bransjen har hun opparbeidet seg bred erfaring innen salg av brukte eiendom, og megler like gjerne i distriktene som i sentrum.

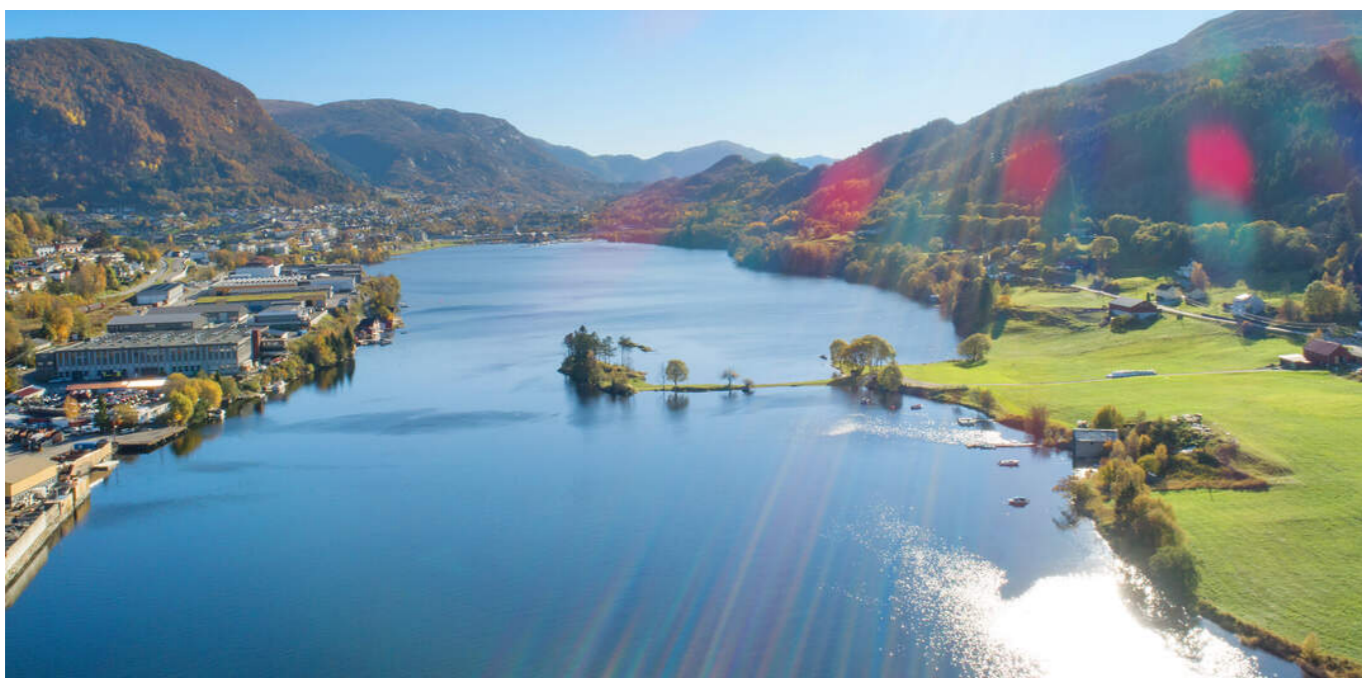
For Kristin handler megling om tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere. Hun er overbevist om at utførelse av megling med ekte entusiasme, kombinert med faglige råd, alltid gir det beste resultatet.

Borettslaget Arna Urban stod ferdig i 2017, og består av 85 leiligheter i to boligblokker. Navnet gir en viss forventning om nærhet til byliv, butikker og det moderne liv, og jeg kan bekrefte at navnet innfrir. En mer sentral beliggenhet i Indre Arna er vanskelig å finne, og her bor du bokstavelig talt et lite steinkast fra Øyrane Torg og jernbanestasjonen.

"Førsteintrykket varer" heter det seg. I dette tilfellet kan jeg bekrefte at det gode første inntrykket, ikke endrer seg etter gjennomgang av leiligheten. Denne boligen har vært godt ivare tatt i hele selgers eiertid.

Dette en virkelig flott leilighet, med gode kvaliteter.

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Kristin Svarstad Berg



INDRE ARNA

Kommune: Bergen

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

Borettslaget Arna Urban stod ferdig i 2017, og består av 85 leiligheter i to boligblokker. Navnet gir en viss forventning om nærhet til byliv, butikker og det moderne liv, og jeg kan bekrefte at navnet innfrir. En mer sentral beliggenhet i Indre Arna er vanskelig å finne, og her bor du bokstavelig talt et lite steinkast fra Øyrane Torg og jernbanestasjonen.

Som nærmeste nabo til Øyrane Torg har du kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen, og ha lyst på i helgen. Dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, Vinmonopol, sportsbutikk, frisører mm. Her er det 28 butikker og spisesteder, i tillegg til offentlige tjenester som helsestasjon, fylkeskommunal tannhelsetjeneste, og private tjenester som tannlege, kiropraktor, naprapater, og legekantor.

Det er ingen overdrivelse å si at området har et godt



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Indre Arna skule Linje 29	3 min 0.2 km
🚶	Arna stasjon Linje F4, L4, R40	5 min 0.4 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 24.8 km
🚶	Bergen Flesland	33 min

DAGLIGVARE

🚶	Spar Øyrane Torg Post i butikk	5 min 0.4 km
🚶	Rema 1000 Øyrane Torg	6 min

VARER/TJENESTER

🚶	Øyrane Torg	6 min
🚶	Aptek1 Arna	5 min

SPORT

🚶	Indre arna skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
🚶	Sentralidrettsanlegg Arna Fotball, friidrett	7 min 0.6 km
🚶	Aktiv365 Arna	18 min
🚶	Arna Treningssenter	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚶	Arna, Norway	4 min
🚶	Recharge Uno-X Øyrane Torg	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kollektivtilbud, i umiddelbar nærhet. Det er få meter å gå til bussholdeplass og togstasjon, og du bruker i underkant av 10 minutter med tog til sentrum.

Eiendommen er omringet av gode turløyper av varierende vanskelighetsgrad. Ådnanipa som strekker seg 456 meter over havet har flere populære treningsløyper. Rambergsvieien er en fint opparbeidet turvei som passer godt for en rolig søndagstur. Ønsker du større utfordringer anbefaler jeg å

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

utforske stiene i Gullfjellet, som med sine 987 meter over havet er det høyeste fjellet i Bergen.

På de varmeste sommerdagene kan du legge håndduken over skulderen, og rusle rett ned til kaien innerst i Arnavågen, eller legge turen til Hegglandsviken, eller Holmen badeplass. Det er mange som hevder at isbading har flere helsefordeler for både kropp og sinn, og nå har du mulighet til å kombinere dette med en varmende opplevelse i Arna Sauna. Arna Sauna er et initiativ i regi av Arna-Bjørnar - for velvære og fellesskap, ved Øyrane Torg. Saunaen er tilgjengelig hele året, og overskuddet går til en god sak - nemlig støtte til frivilligheten i klubben og bydelen.

Kort sagt, her har du gangavstand til det meste du måtte trenge.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Indre Arna som hovedsakelig består av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

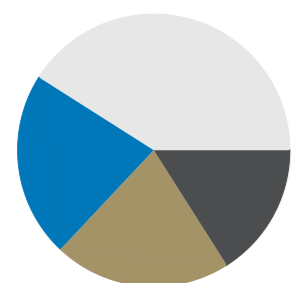


Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



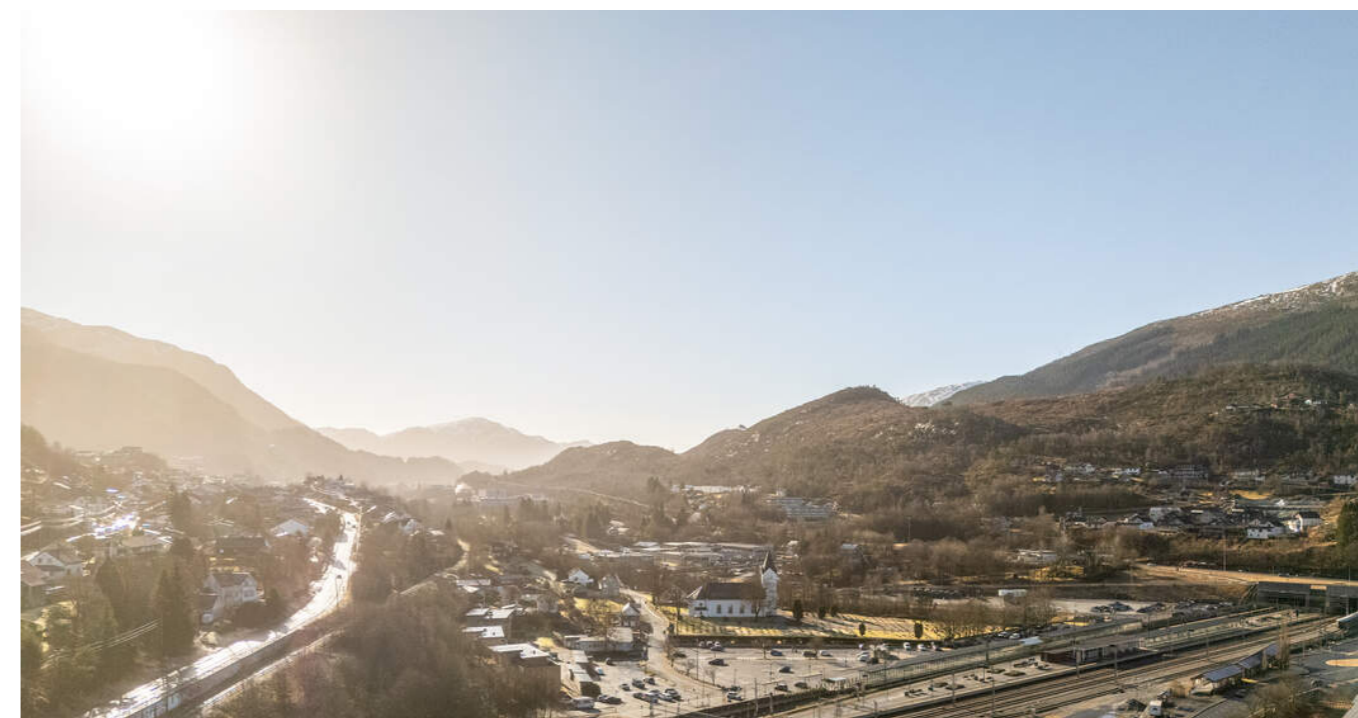
41% enebolig
21% rekkehus
22% blokk
16% annet

SKOLER

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 324 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Garnes skule (1-7 kl.) 308 elever, 24 klasser	5 min 2.4 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	6 min 3.1 km
Arna videregående skole 200 elever	5 min 2.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	16 min 13 km

BARNEHAGER

Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	1 min 0.1 km
Øyrane barnehage (0-5 år) 114 barn	6 min 0.6 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL ÅDNAVEGEN 54

Vi starter utendørs – leiligheten har en solrik og vestvedt balkong, og borettslaget har pent, opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Fast plass i felles garasje. I følge vedtektene er det parkeringsplass nr. 58 som medfølger. Denne parkeringsplassen er registrert som en HC-plass, og er derfor bredere enn en vanlig parkeringsplass.

I følge borettslagets vedtekter må andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne.

Det er ikke montert elbillader på plassen, men det er flere andre beboere som har dette. Stikkontakt/ladepunkt betales av andelseier. Montering må meldes til styret, og bestilles av elektriker. Det er ønskelig at man velger Thunestvedt, da det er dette firma som har hatt installasjonene i borettslaget.

Tomtestørrelse

5 731 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten til borettslaget er for det meste bebygget, med tillegg av pent opparbeidede uteareal. Her er lekeplass for de minste og benker og bord for de voksne.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av Takstingeniør Tom Erik Lund. En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 10.02.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

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.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

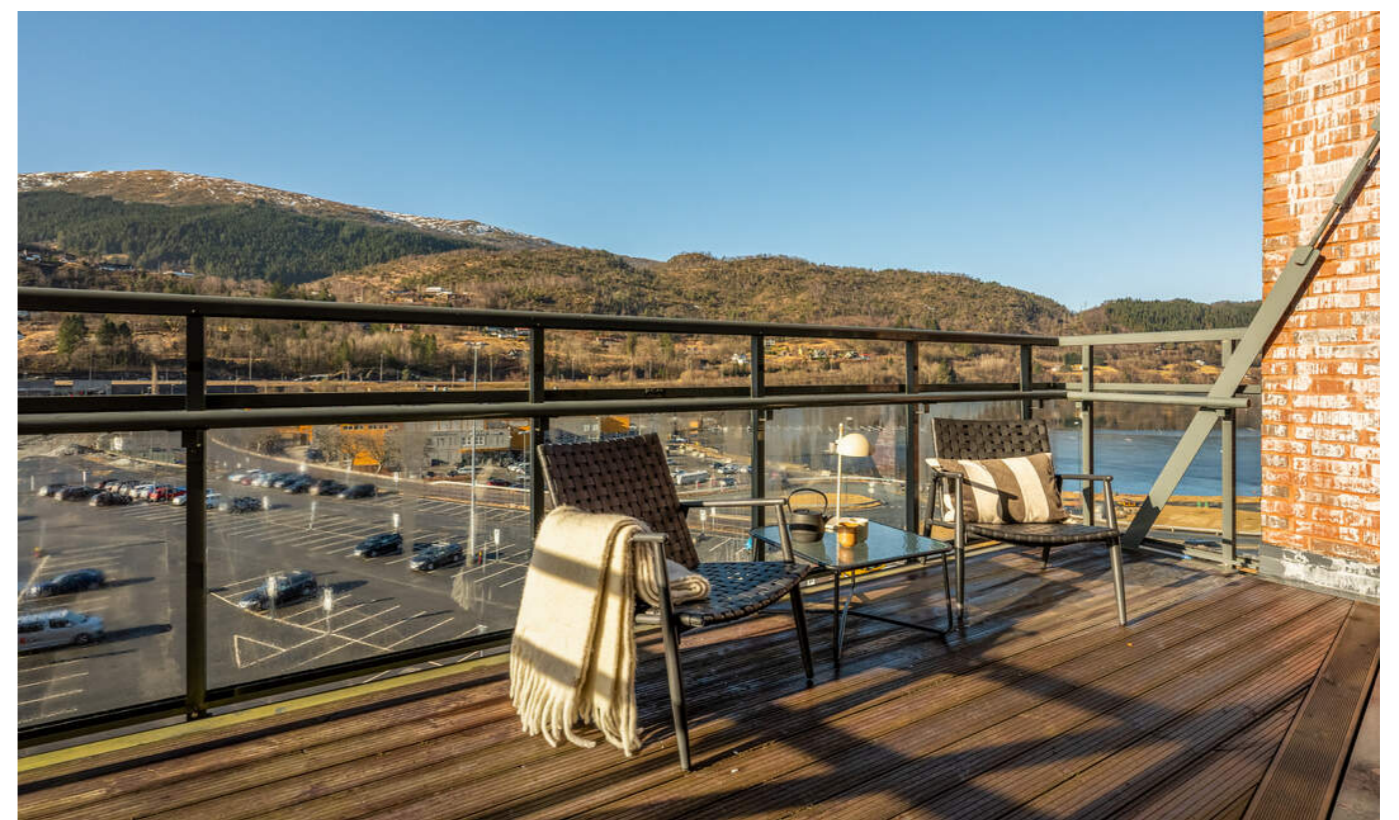
TG1: Mindre avvik.

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 registrert totalt 20 stk. TG3, (0) stk. TG2, (2) stk. TG1, (17) stk. TG-IU (1) stk. i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3: ingen.

Boligen har fått følgende TG2: Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom (måler 6,2 kvm) >Overflater Gulv og sluk, membran og tettesjikt.

Boligen har fått følgende TG-IU: Tekniske installasjoner, varmesentral.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Lund (befaringsdato: Tirsdag, 10. februar 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder følgende:

Gang (måler 17,4 kvm), stue/kjøkken (måler 4,9 kvm), bad/vaskerom (måler 6,2 kvm), toalettrom (måler 2,9 kvm), soverom 1 (måler 6,3 kvm), soverom 2 (måler 14,0 kvm), og innvendig bod (måler 3,3 kvm).

Det medfølger en bod i underetasje som av takstmann er målt til 5, kvm.

Areal

Bruksareal:
6. etasje
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 102 kvm

Terrasse- og balkongareal:
6. etasje: 10 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

Leiligheten du nå har mulighet til å kjøpe har hatt samme eier siden innflytting i 2017. Her blir du del av et veldrevet borettslag med hyggelige naboer, hvor det meste er tilrettelagt for et enklere liv. Bilen parkeres på plass nr. 58 i

garasjen, og heisen frakter deg raskt opp til 6. etasje.

"Førsteintrykket varer" heter det seg. I dette tilfellet kan jeg bekrefte at det gode første inntrykket, ikke endrer seg etter gjennomgang av leiligheten. Denne boligen har vært godt ivaretatt i hele selgers eiertid.

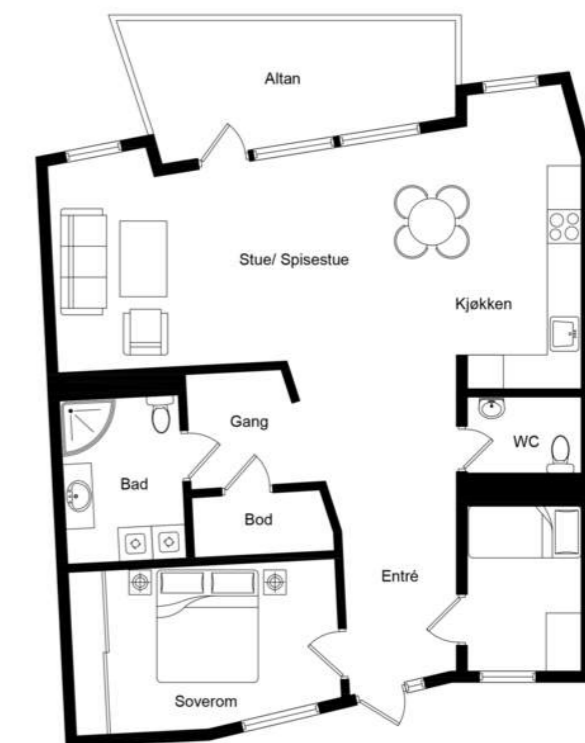
Moderne kvaliteter, god planløsning, raus takhøyde og mye lys er beskrivende ord. Entreen er romslig og kan enkelt innredes med en skyvedørgarderobe eller vanlige garderobeskap. Dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan gjør det enkelt å ta i mot gjester.

Når du kommer inn i stue og kjøkken trekkes blikket automatisk til de store vindusflatene. Her kan du glede deg over flotte utsiktsforhold som strekker seg fra Espeland i sør til Ytre Arna og Breistein i nord. Rikelig med naturlig lys i kombinasjon med en takhøyde på 2,5 meter gjør at rommet virker større en antall kvadrat skulle tilsi. Her kan du enkelt innrede med både sofagrupper, lesestol, bokhyller og spisebord.

Kjøkkenet har en delikat innredning fra Sigdal. Arealet er godt utnyttet og det er god skap- og benkeplass. Her er det integrert oppvaskmaskin, komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut. Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten, med avtrekk fra våtrom og tilluft til oppholdsrom.

Fra stue er det utgang til en vestvendt balkong på 10 kvm som er rammet inn av et rekkverk av glass og metall. Høyt og fritt, og du kan glede deg over mange soltimer og nydelige

Ådnavegen 54





utsiktsforhold. Ellers kan vi nevne at det er lys og strømuttak.

Baderommet er helfiset og pent, med varmekabler i gulv og nedfelt vask med underskap, stort speil, vegghengt toalett og plassbesparende, innfellbare dører. I følge takstmannen er rommet 6,2 kvm, og du har god plass til å montere vaskemaskin og evt. tørketrommel. Leiligheten har også et gjestetoalett.

Leilighetens to soverom er lyse, svale og østvendte. Skjermet for de varmeste soltimene. Hovedsoverommet er hele 14 kvm, og er allerede innredet med en stor skyvedørgarderobe.

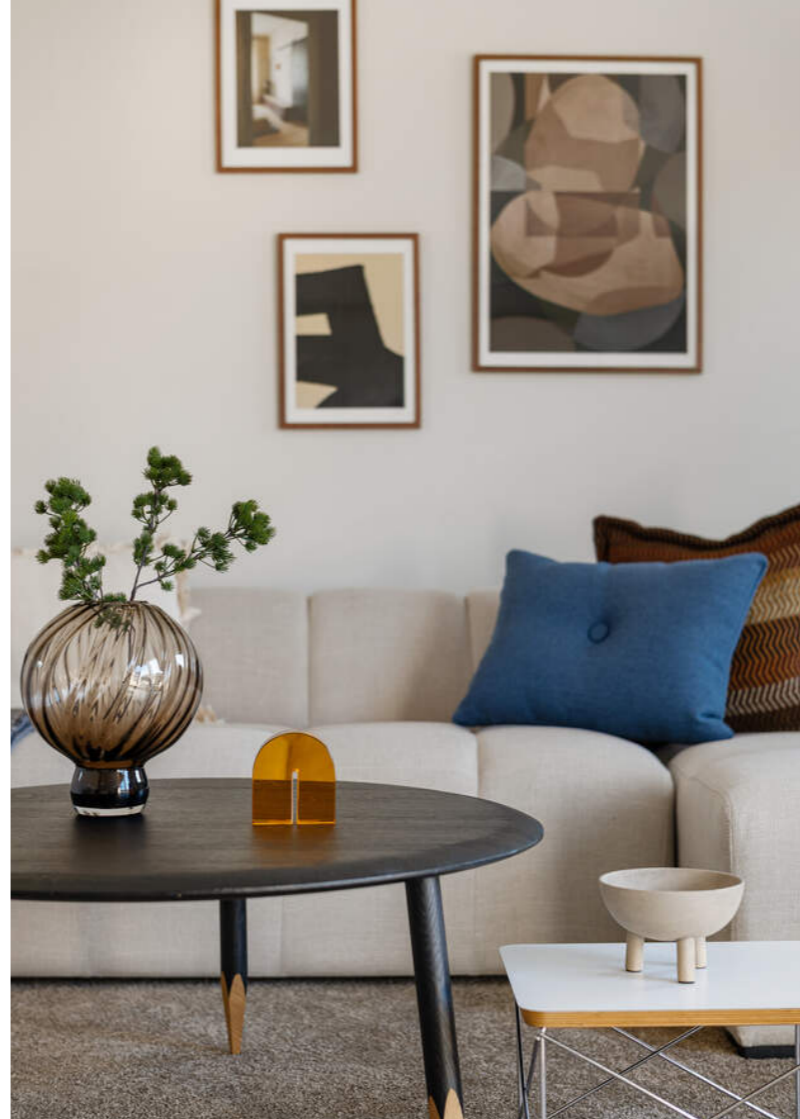
Som gjennomgangen viser er dette en virkelig flott leilighet, med gode kvaliteter.

Oppvarming

Elektrisk. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og varmekabler i gulv på badetrom.

Info strømforbruk

Eiendommen selges etter fullmakt, og selger har derfor begrenset kunnskap om årlig strømforbruk.







KJØKKEN









BADEROM





SOVEROM





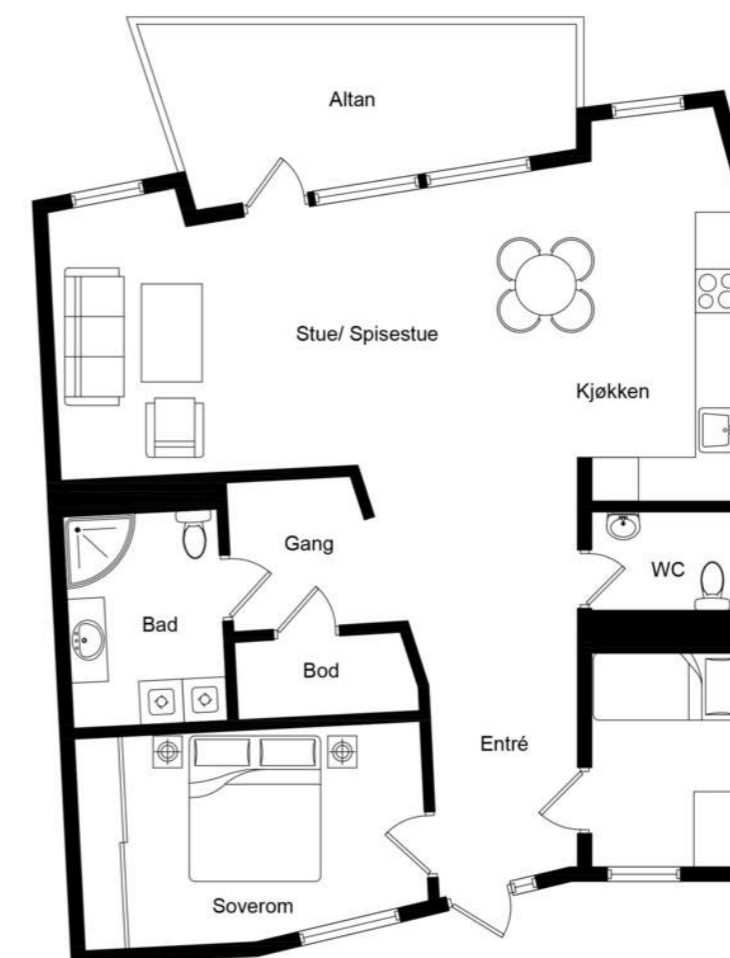
GJESTETOALETT



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Ådnavegen 54



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Veldrevet borettslag med 85 leiligheter, fordelt på to bygg. I følge årsregnskapet for 2024 hadde borettslaget kr. 2 533 304,- i disponible midler pr. 31.12.2024. Årsresultatet var kr. 4 233 047,-.

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester hos NEWSEC, 8 timer pr uke fordelt på 3-4 dager. Vaktmester rydder og spuler gårdsplass, og utfører tilsyn og kontrolloppgaver i fellesanlegg i tekniske rom, som er pålagt. I tillegg skifter han lys i fellesanlegget ved behov. Vi har engasjert vaktmesteren og å støvsuge ventiler og viftekonvektorer i alle leilighetene, og en del andre gjøremål. Dette arbeidet kommer i tillegg til det faste arbeidet han utfører. Styret har driftsavtale med Bergen Nord Maskin om brøyting og saltstrøing ved behov i anlegget. AKASIA utfører innvendig vask av inngangsparti i alle etg. trapper, heis mm og selskapet NEWSEC tar seg av plenklipping.

Felleskostnader pr. mnd

4.696,-

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring, felles belysning, kommunale avgifter, tv/bredbånd, avsetning til vedlikeholdt og drift av garasje- og borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Tidligere fellesgjeld tilknyttet andelsnr. 46 er innfridd. Borettslagets samlede fellesgjeld er kr. 41 974 358,- pr. 27.01.2026.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207584169
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 41 974 358,00
Innfriselsdato: 30.05.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. IN-ordning: forfallsdato pr 28.02. og 30.08. Minimums beløp for innbetaling er 60.000,-. Det belastes et etableringsgebyr på kr 5000,- for inngåelse av IN avtale. Dette er et engangsbeløp.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I følge opplysninger fra styreleder, vil fellesutgiftene trolig økes ihht. KPI i løpet av året.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil bli avklart etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter

forkjøpsrett.

Meldefrist er 11.03.2026 kl. 23:59.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets 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 andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffe-bestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
2. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer6648405

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Obos Factoring. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

1.149.483,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.597.933,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: fellesutgifter til borettslaget, strøm, og innboforsikring.

Diverse

Selger som har fylt egenerklæring har selv ikke bebodd eiendommen (selges etter fremtidsfullmakt), og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningsfagkyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 14. juni 2017

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert
OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET
2017/30355-2/201 22.02.2017 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Følgende er tinglyst på borettslagets eiendom:

Kjerneinformasjon

941/501045-3/106 23.05.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 287 BNR: 60

1959/505453-1/106 14.12.1959 SKJØNN
EKSPR. AV GRUNN TIL JERNBANEN BERGEN-
ARNATUNESTVEIT.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 287 BNR: 60

1961/505751-1/106 06.12.1961 BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDN
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 287 BNR: 60

1968/504264-1/106 11.07.1968 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 287 BNR: 228
2017/456654-1/200 02.05.2017

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 183 654 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
2017/456830-1/200 02.05.2017

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 122 436 000
Panthaver: Fellesobl. transp. til fremtidige andelseiere i
borettsl., jfr. lov om borettsl. 2-11, 1. ledd LØPENR: 13976256
2017/456830-2/200 02.05.2017

** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/456654-1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert for bla. bolig, forretning, kontor og annet, uteoppholdsareal.

61750000 35 ARNA. GNR 287 BNR 14, 20, 60 MFL., INDRE
ARNA, ÅDNAVEGEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 27.11.2013
201103922 94,7 %
201703 35 E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE,
STATLIG REGULERINGSPPLAN 3 - Endelig vedtatt arealplan
01.04.2022 5,3 %
63010000 35 ARNA. GNR 287 BNR 57 MFL., INDRE ARNA,
ÅDNAVEGEN 42, INDRE ARNA BARNEHAGE 3 - Endelig
vedtatt arealplan 20.04.2016 201710300

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i
året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier
overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd
i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan
godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 4. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt)

5 509 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om
endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal
således ikke innbetales ved overtagelse.

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. 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,
gjørne 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
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

Kjerneinformasjon

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen
tinglyses på kjøper. 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-
nummeret 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

Kjerneinformasjon

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøtte 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 skjøtte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøtte 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 trykt 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeidler 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 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 rettshjølpsforsikring 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

Ellinor Opheim

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

(Flett frase "meglernes vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & 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 eiendomsmeidlingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlingsforskriften. 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 kundetilbak til 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.

Kommentar fellesgjeld

Tidligere fellesgjeld tilknyttet andelsnr. 46 er innfridd. Borettslagets samlede fellesgjeld er kr. 41 974 358,- pr. 27.01.2026.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

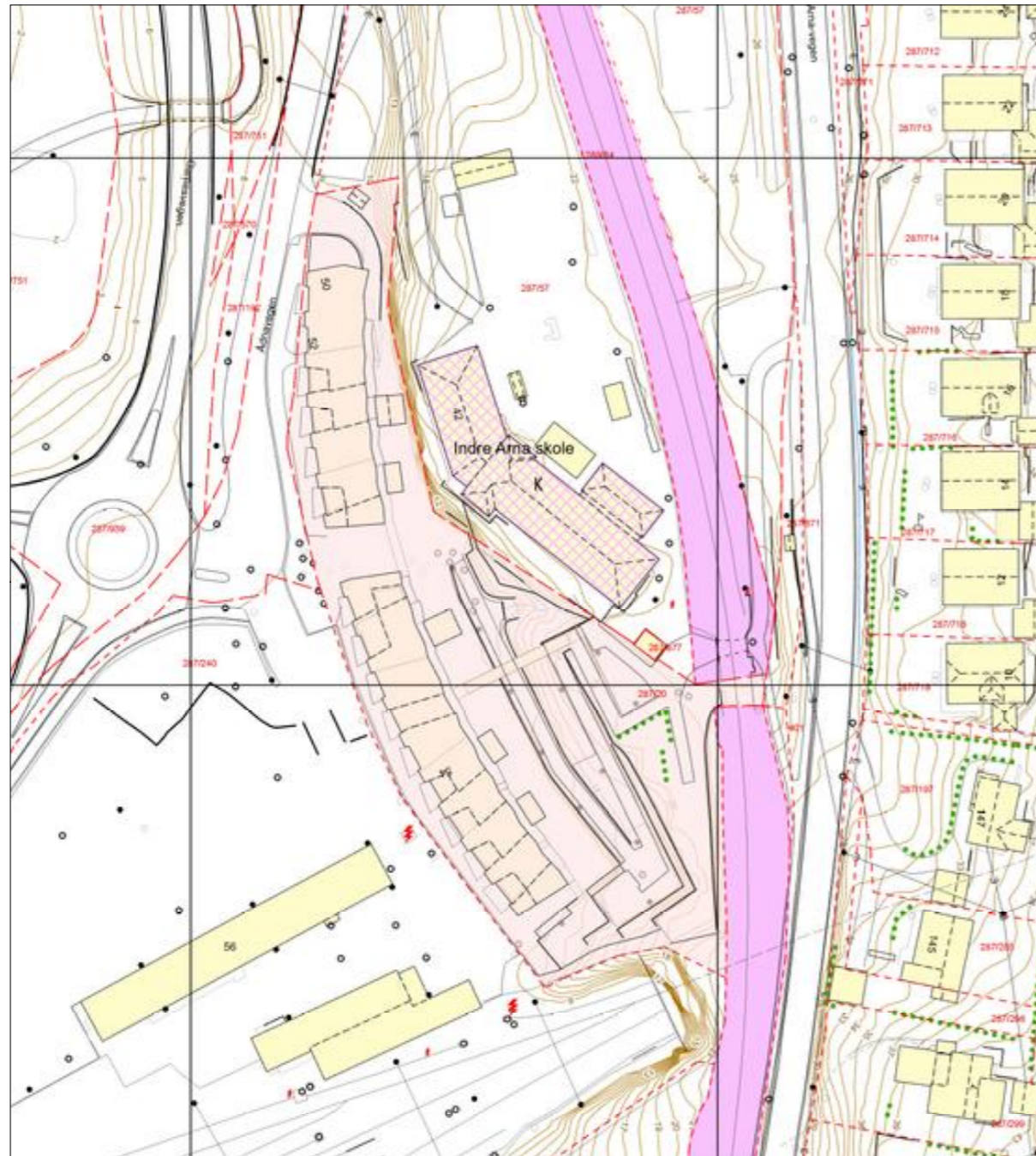


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 27.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/20/0/0
Adresse: <adresse>



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

Tilstandsrapport



- Andelsleilighet
- Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA BERGEN kommune
- gnr. 287, bnr. 20
- Andelsnummer 46

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



Befaringsdato: 10.02.2026 Rapportdato: 10.03.2026 Oppdragsnr.: 12127-2109 Eiendomsverdi ref nr: IR2984
Foretak: Lund Takstingeniør AS Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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.

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

NITO



Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 2 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsrør 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 3 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

Det kan forekomme at noen egenskaper ved ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 2017, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon - flatt tak tekket med folie eller takpapp.

Yttervegger - isolert bindingsverk og stålsøyler. Fasaden er belagt med fasadeplater og fasadetegler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er heis i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent, og er vanligvis fundamentert på drenerende eller faste masser.

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

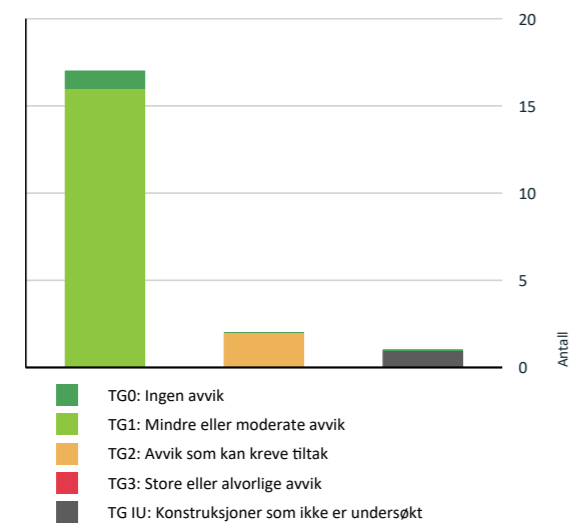
Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom (måler 6,2 kvm) > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom (måler 6,2 kvm) > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 6 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten var ubebodd på befaringdagen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm.

Vindu på soverom kan ikke åpnes. Dette grunnet at svalgang er del av rømningsvei, og er prosjektert slik fra utbygger.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en formpresset ytterdør, med brannklasse B30.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 7 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 1 Dører - 2

Beskrivelse

Leiligheten har en altandør med 3-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra stue til en 10,0 kvm altan.

Altanen har dekke med terrassebord, og rekkverk av glass og metall.

Det er lys og strømuttak på altanen.

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 8 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett.

Veggene er belagt med malte plater.

Takene er belagt med malte plater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvite slette lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.



VÅTROM

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 9 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,2 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og er fra byggeår.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,2 KVM)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,2 KVM)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

De er litt lite fall i dusj, og noe vannansamling ved sluk.

Konsekvens/tiltak

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



6. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,2 KVM)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålist.

Vurdering av avvik:

- 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".

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 10 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,2 KVM)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. På vegg er det vannskap.

Rommet har lys over speil og i tak.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,2 KVM)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 11 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD/VASKEROM (MÅLER 6,2 KVM)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 41,9 KVM)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Over platetopp er det komfyrvakt.

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 41,9 KVM)

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTRUM (MÅLER 2,9 KVM)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Leiligheten har et toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegg, vegghengt toalett, vask, lys over speil og avtrekk i tak. I tak er det sprinklet.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingskap er plassert i våtrom.

Det er montert sprinkler i leiligheten, og leiligheten er koblet til bygningens brannvarslingsanlegg.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringdagen.

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i leiligheten. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.

Aggregatet er plassert i bod.

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er koblet til borettslagets varmesentral, som gir varmt forbruksvann.

Anlegget er felles, og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har en dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan.



Elektrisk anlegg

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

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

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 16 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har et sikringskap med jordfeilautomater.

Hovedbryter på 50A, 1 kurs på 20A, 7 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 17 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



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

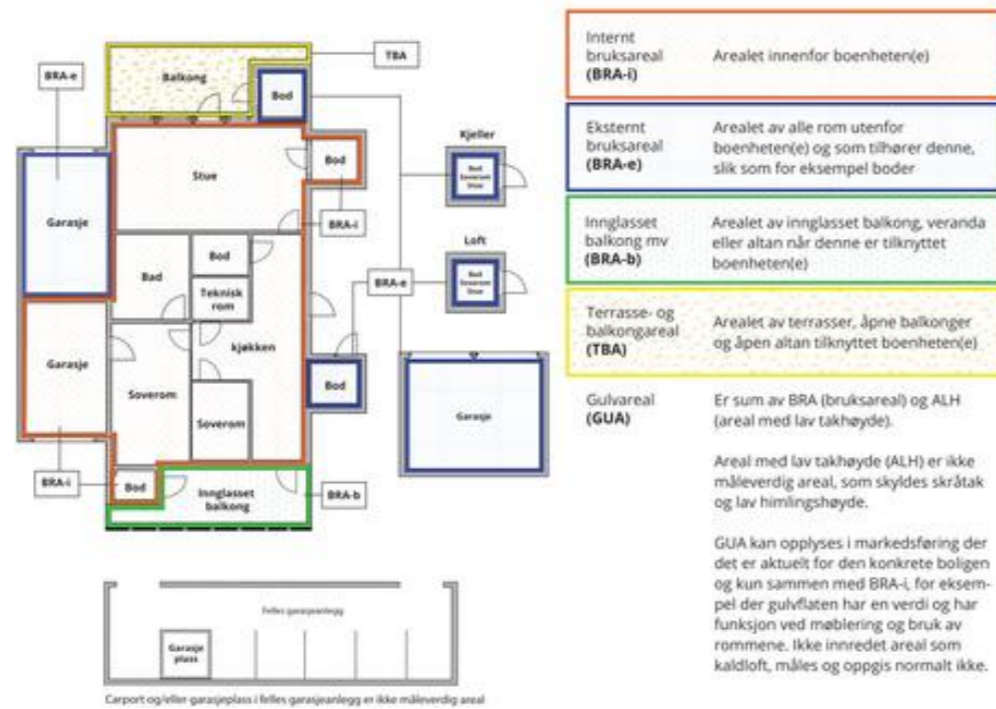
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 18 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	97			97	10
Underetasje		5		5	
SUM	97	5			10
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Toalettrom (måler 2,9 kvm), bad/vaskerom (måler 6,2 kvm), bod (måler 3,3 kvm), gang (måler 17,4 kvm), soverom 1 (måler 6,3 kvm), stue/kjøkken (måler 41,9 kvm), soverom 2 (måler 14,0 kvm)		
Underetasje		Bod (måler 5,0 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stue måler 2,50 meter.

I følge eiers representant disponerer leiligheten fast parkeringsplass i felles garasje.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 19 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Tom-Erik Seierslund Arild Opheim	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	20		0	5731 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ådnavegen 54

Hjemmelshaver

Arna Urban Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
46/ARNA URBAN BORETTSLAG	918360557	46	OBOS	Opheim Ellinor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd
46	1 956 000

Kommentar

Felleskostnader utgjør kr 4 696,15,- pr. mnd.

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Arna i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport og Øyrane torg med diverse butikker og servicetilbud.

Fra eiendommen tar det ca. 28 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og det er gangavstand til Arna togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumkjerne.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i gul støysone.

Eiendommen ligger i kommunedelplan ARNA. KDP INDRE ARNA.

Eiendommen er regulert i plan ARNA. GNR 287 BNR 14, 20, 60 MFL., INDRE ARNA, ÅDNAVEGEN.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets eiendom måler 5 731,00 kvm.

Eiendommen er organisert som borettslag, med 85 andeler/leiligheter fordelt på to boligblokker.

Rundt bygningene er det opparbeidet med plener og gangveier.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til andel
- fremtidsfullmakt

Heftelser:

- registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
- pantedokument

Opplysninger fra borettslaget:

- registrering av borettslagsandel

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6648405			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026	Egenerklæring er mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2026	Eiers representant var med på befaring og gav generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokskrift	18.02.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	18.02.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.02.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.02.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Informasjonsbrev fra forretningsfører	19.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	02.03.2026	
3	04.03.2026	
4	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 22 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•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 høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 23 av 24

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA
Gnr 287 - Bnr 20
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



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 slitasjegrad: 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.

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er begrenset utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12127-2109

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 24 av 24

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ådnavegen 54	Ådnavegen 54	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Opheim, Arild

Forbehold

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

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

Side 1



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

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
- Beskriv feilen og omfanget**
 lekkasje fra yttervegg mot vest
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall**
 2023
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Info om dette kan fås av styret i sameiet. Kjenner ikke detaljene, usikker på årstall for reparasjonen
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
 Sameiet engasjerte firma
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



- 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

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

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

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Side 4



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

Skriv opplysningene her:

Jeg selger boligen etter fullmakt og har derfor bare overfatisk kunnskap om de ulike detaljene det spørres om i denne egenerklæringen

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 46356862

Side 5

Egenerklærings skjema

Name: **Opheim, Arild** Date: **2026-01-29**

Identification

 **bankID** Opheim, Arild

Egenerklærings skjema

Signed by:

Opheim, Arild

29/01-2026
13:08:50

BANKID



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



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Deres referanse: Vår saksbehandler: Vårt saksnummer: Dato:
Anne Karin Sedal 201405816/47 140617
Dir. tlf.: 5556 6475

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 287 Bnr 14
Adresse : Ådnavegen
Tiltakshaver : Arna Urban Utvikling AS
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.05.17 og tillatelse til endring datert 28.08.14.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for blokk B, garasjeanlegg og uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Karin Sedal - Saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Arna Urban Utvikling AS, Tordenskjoldsgate 6 B, 0160 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6353
ARNA URBAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ARNA URBAN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 19:00, Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i ARNA URBAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Björg Hellesøy er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på møte.

3 av 26

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 6353 Arne Urban Brl.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 -6353.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 180 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

4 av 26

Se valgkomiteens innstilling vedlagt

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunvor Djønne

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åshild Oline Rimstad
- Bjørn Småland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Sjursen
- Toril Birkeland

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gunvor Djønne

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jon Gravdal
-

Sak 9

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Som valgkomite foreslås: Bjørg Hellesøy, Hjørdis Haarstad og Kjell Torgersen

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID - ÅRSRAPPORT 2024

I løpet 2024 gjennomførte styret i Arna Urban borettslag 11 styremøter, og det ble behandlet til sammen 103 saker på disse møtene. Generalforsamlingen kommer i tillegg. Noen styremedlemmer gjennomfører i tillegg også jevnlig møter med OBOS og Skanska, såkalte ”onsdagsmøter” med formål oppfølging og ferdigstilling av pågående klagesaker, samt andre utfordringer i tilknytning til drift av anlegget. I tillegg har vi hatt en del hastemøter i styret av mindre formell karakter, for å avklare hastesaker som dukker opp mellom ordinære styremøter.

Generalforsamlingen ble gjennomført 28.5.2024, i Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21 5260 Indre Arna. 38 andelseiere var til stede, 5 møtte med fullmakt. Til sammen 43 stemmeberettigede. Styret hadde ikke mottatt saker til behandling fra beboere. En ekstraordinær generalforsomling ble også avholdt i juni mnd., der en privat påbyggings sak ble behandlet.

Valg: Styremedlem Torstein Boge gikk ut av styret etter eget ønske. Trond Sigurd Ellefsen ble valgt inn som styremedlem for 2 år og styremedlem Jon Gravdal ble gjenvalgt for 2 år. Varamedlemmene Kjell Torgersen og Bjørn Småland ble gjenvalgt, begge for ett år.

Etter avviklet Generalforsamling ble det gjennomført allmannamøte med beboerne. På dette møtet ble det gitt informasjon om diverse driftssaker i borettslaget, så som Brannanlegget, avfall stasjonene, framdriften av teglsteinsarbeidet, garasjeanlegget og OBOS nøkkelen. I tillegg til en del andre tema.

Sommeren 2024 ble det dessverre ikke gjennomført sosiale aktiviteter for beboerne. Dette skyldes en kombinasjon av pågående utvendig arbeid. Været i juli var heller ikke det beste til den type aktiviteter.

Tenning av juletre ble markert på tradisjonell vis 1.desember 2024, med servering av gløgg og pepperkaker og synging av julesanger. Markeringen ble delvis holdt innendørs.

Reklamasjonssaker mm. som er behandlet og utbedret i 2024

· Garasjeanlegget m. parkeringsplasser ble gjennomgått i samarbeid med OBOS. Ny oppmerking av p-plasser er blitt gjennomført i løpet av høsten 2024. Det er blitt færre parkeringsplasser. Styret har informert de berørte beboerne.

· Teglsteinsfasaden i A-blokka har gjennomgått omfattende utbedring i 2024. Teglsteinsarbeidet ble ferdigstilt i 2024.

· Ødelagte betongsteiner på deler av gårdsplassen er skiftet ut og det er lagt ny grus under og nye fuger mellom steinene. Det resterende arbeidet vil bli gjort våren 2025.

Andre saker som styret jobber med

· HMS arbeid gjennomføres etter retningslinjene

· Vedlikehold og oppfølging av eksisterende avtaler

· Slutføring av en del klagesaker

· Brannvarslerne, heis og diverse er i løpet av året kontrollert.

· Lekkasje i B. Blokken

· Skiftning av lys i hele garasjeanlegget, overgang til ledd lys

Dugnadsarbeid

· I 2024 gjennomførte beboerne en betydelig dugnadsinnsats for å utbedre og vedlikeholde hage og fellesanlegg, spesielt gjelder dette høytrykk-spyling av gårdsplassen. Styret er svært takknemlig for den positive holdningen og innsatsen som beboere utfører gjennom dugnadsarbeidet.

Vaktmestertjenester og andre driftsavtaler

· Vi kjøper fremdeles vaktmestertjenester hos NEWSEC, 8 timer pr uke fordelt på 3-4 dager. Vaktmester rydder og spuler gårdsplass, og utfører tilsyn og kontrolloppgaver i fellesanlegg i tekniske rom, som er pålagt. I tillegg skifter han lys i fellesanlegget ved behov. Vi har engasjert vaktmesteren og å støvsuge ventiler og viftekonvektorer i alle leilighetene, og en del andre gjøremål. Dette arbeidet kommer i tillegg til det faste arbeidet han utfører.

· Styret har driftsavtale med Bergen Nord Maskin om brøyting og saltstrøing ved behov i anlegget.

· Vi har og avtale md AKASIA om innvendig vask av inngangsparti i alle etg. trapper, heis mm.

· Vi har avtale med NEWSEC om plenklipping.

· Når det gjelder utvendig vask av vinduer og inn glassede verandaer, ble det ikke mulig å vaske vinduer mm. p.g.a. teglsteinsarbeidet.

Til generalforsamlingen i Arna Urban Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arna Urban Borettslag som viser et overskudd på kr 4 244 047. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 26. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

ARNA URBAN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
		2 326 522	1 588 173
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 244 047	5 901 688
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-461 742	-608 789
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 570 569	-4 551 780
Innsk. øremerk. bankkto		-4 954	-2 770
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		206 782	738 349
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 533 304	2 326 522
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 672 090	2 699 606
Kortsiktig gjeld		-138 786	-373 084
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 533 304	2 326 522

ARNA URBAN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 910 376	2 842 889	3 040 200	2 856 180
Innkrevde felleskostnader	2	3 842 118	3 664 194	3 846 345	4 067 820
Andre inntekter		0	500 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 752 494	7 007 083	6 886 545	6 924 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-25 468	-35 380	-35 380
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-11 008	0	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-160 300	-152 230	-161 500	-170 000
Konsulenthonorar	6	-5 799	-55 768	-40 000	-10 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-697 121	-443 301	-462 500	-514 000
Forsikringer		-222 018	-194 536	-214 000	-266 500
Kommunale avgifter	8	-1 257 901	-1 171 528	-1 276 600	-1 441 000
Energi/fyring		-190 455	-221 832	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-495 975	-472 770	-474 300	-520 000
Andre driftskostnader	9	-412 987	-513 002	-764 200	-675 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 675 943	-3 447 435	-3 834 980	-4 039 879
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 076 551	3 559 648	3 051 565	2 884 121
Innbetalt andel fellesgjeld		3 570 569	4 551 780	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 647 120	8 111 428	3 051 565	2 884 121
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	45 561	24 360	6 000	6 000
Finanskostnader	11	-2 448 634	-2 234 100	-2 534 000	-2 378 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 403 073	-2 209 740	-2 528 000	-2 372 000
ÅRSRESULTAT		4 244 047	5 901 688	523 565	512 121
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 244 047	0		
Til annen egenkapital		0	5 901 688		

ARNA URBAN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	292 714 916	292 714 916
Tomt		13 375 084	13 375 084
Miljøbankkonto, øremerket		153 872	130 805
SUM ANLEGGSMIDLER		306 243 872	306 220 805
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 568	16 459
Andre kortsiktige fordringer	14	13 011	14 145
Driftskonto OBOS-banken		1 676 850	1 729 022
Driftskonto OBOS-banken II		0	7 038
Sparekonto OBOS-banken		966 661	932 943
SUM OMLØPSMIDLER		2 672 090	2 699 606
SUM EIENDELER		308 915 962	308 920 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 5 000		425 000	425 000
Opptjent egenkapital	15	143 102 605	138 858 558
SUM EGENKAPITAL		143 527 605	139 283 558

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 667 879	46 700 190
Borettsinnskudd	17	122 436 000	122 436 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	145 692	127 579
SUM LANGSIKTIG GJELD		165 249 571	169 263 769

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		125 729	105 871
Skyldige offentlige avgifter		0	7
Påløpte renter		13 057	223 334
Påløpte avdrag		0	43 871
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 786	373 084

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		308 915 962	308 920 411
--	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	306 090 000	306 090 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.03.2025
Styret i Arna Urban Borettslag

Björg Hellesøy/s/ Gunvor Djønne/s/ Trond Sigurd Ellefsen/s/

Jon Gravdal/s/ Hjørdis Haarstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 283 203
Kabel-TV	472 515
Garasjeleie	86 400
Kapitalkostnader på IN-lån	2 908 338
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 038
Overført til kapitalkostnader	-2 910 376
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 842 118

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og oppmerksomhet for kr 2 478, jf. noten om andre

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 008.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
Andre konsulentonorarer	-4 344
SUM KONSULENTHONORAR	-5 799

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 016
Drift/vedlikehold VVS	-50 042
Drift/vedlikehold elektro	-196 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 327
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 141
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 039
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 086
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 956
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 515
Kostnader leiligheter, lokaler	-300
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-165
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-697 121

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-313 464
Vann- og avløpsavgift	-650 821
Renovasjonsavgift	-293 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 257 901

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-50
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 744
Verktøy og redskaper	-5 450
Driftsmateriell	-8 109
Vaktmestertjenester	-251 793
Vakthold	-10 751
Snørydding	-66 175
Andre fremmede tjenester	-36 212
Kontor- og datarekvisita	-7 229
Trykksaker	-3 984
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 478
Andre kontorkostnader	-2 663
Bank- og kortgebyr	-2 477
Velferdskostnader	-4 173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-412 987

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 861
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 672
Andre renteinntekter	28
SUM FINANSINNEKTER	45 561

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 448 634
SUM FINANSKOSTNADER	-2 448 634

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	292 714 916
SUM BYGNINGER	292 714 916

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.287/bnr.20

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-145 692
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-145 692

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	13 011
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 011

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 801 551
Egenkapital fra IN tidligere	135 803 757
Egenkapital fra IN 2024	3 570 569
Reduksjon EK fra IN	-5 073 272
SUM ANNEN EGENKAPITAL	143 102 605

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken	
Renter 31.12: 5,60 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2017	-183 654 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 150 053
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	461 742
Nedbetalt tidligere, IN	135 803 757
Nedbetalt i år, IN	3 570 569
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-42 667 879

Lånet er et serielån/annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-122 436 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-122 436 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-145 692
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-145 692

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 436 000
Pantelån	42 667 879
Beregnete IN-forpliktelse	134 301 054
TOTALT	299 404 933

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	292 714 916
Tomt	13 375 084
TOTALT	306 090 000

Valgkomiteens oppgaver i Arna Urban Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Ann Wigdis Wilhelmsen Ådnavegen 52
Torhild Birkeland Ådnavegen 54

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år
Bjørg Hellesøy

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem	Hjørdis Haarstad	Ådnavegen 54
Styremedlem	Gunvor Djonne	Ådnavegen 54

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Bjørn Småland	Ådnavegen 52
Kjell Torgersen	Ådnavegen 52

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år en delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle

andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen 15.april 2024

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post marianne.rudjord@obos.no eller til OBOS Stor-Bergen v/Marianne Rudjord PB 3 Spar Kronstadparken 5059 Bergen.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Arna Urban Borettslag
Org.nr. 918360557

OBOS Stor-Bergen

Marianne Rudjord
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 55942706
marianne.rudjord@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Björg Hellesøy	Ådnavegen 54
Styremedlem	Trond Sigurd Ellefsen	Ådnavegen 52
Styremedlem	Hjørdis Haarstad	Ådnavegen 54
Styremedlem	Gunvor Djønne	Ådnavegen 54
Styremedlem	Jon Gravdal	Ådnavegen 52

Varamedlem	Bjørn Småland	Ådnavegen 52
Varamedlem	Kjell Torgersen	Ådnavegen 52

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Björg Hellesøy	Ådnavegen 54
----------------	--------------

Varadelegert

Hjørdis Haarstad	Ådnavegen 54
------------------	--------------

VALGKOMITEEN

Ann Wigdis Wilhelmsen	Ådnavegen 52
Torild Birkeland	Ådnavegen 54

**6353 Arna Urban Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: ...Gunvor Djønne... Adresse:Ådnavegen 54...
E-postadresse...gunvor.djonne@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jon Gravdal..... Adresse:Ådnavegen 52.....
E-postadresse...Jon@infoeasy.no

Navn: Trond Sigurd Ellefsen..... Adresse: Ådnavegen 52.....
E-postadresse...trond.sigurd.ellefsen@gmail.com.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørn Småland... Adresse: Ådnavegen 52...
E-postadresse:bjorn.smaland@gmail.com

Navn: Åshild Oline Rimstad... Adresse: Ådnavegen 54...
E-postadresse olinerimstad@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Torild Birkeland... Adresse: Ådnavegen 54
E-postadresse torild.bi@icloud.com

2. Navn: Maria Sjursen..... Adresse:Ådnavegen 50
E-postadresse maria.sjursen@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gunvor Djønne... Adresse Ådnavegen 54.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jon Gravdal... Adresse Ådnavegen 52

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Bjørg Hjellesøy Adresse Ådnavegen 54...
E-postadresse bmhelle@online.no

Navn Hjørdis Haarstad :. Adresse Ådnavegen 54...
E-postadresse ja-haars@online.no

Navn: Kjell Torgersen..... Adresse Ådnavegen 52
E-postadresse ktorge-
1@outlook.com.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 6353 Selskapsnavn: ARNA URBAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

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 boligjakten 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

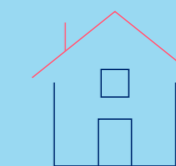
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l. samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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:

Ådnavegen 54, 5260 INDRE ARNA. Gnr. 287, bnr. 20, i INDRE ARNA kommune, oppdragsnr.: 1130260025
Megler: Kristin Svarstad Berg, mobil: 91656012, e-post: ks@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.

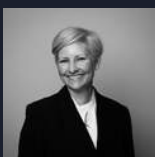
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Ju
rist
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no