NORDVIK

Stuajordet 267

4 soverom | 114 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Stuajordet 267

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik tomannsbolig på tre plan med fast parkering m/el-lader.
Terrasse på 52m² og gode solforhold!
Barnevennlig!

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**4 001 710,-**
Fellesgjeld	**642 561,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 723,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Stuajordet 267. Innholdsrik tomannsbolig med store uteområder og gode solforhold. Bosett deg i et trivelig og veletablert borettslag, og kort vei til alt du måtte behøve i hverdagen. Perfekt for barnefamilier!

- Ny fasade, nytt tak, etterisolering, nye vinduer, ny ytterdør, ny terrasse og altan (2019-2021)
- Praktisk planløsning og store oppholdsrom
- Altan på 22m² og terrasse på 52m²
- Gode solforhold
- Varmepumpe fra 2025
- Fast parkeringsplass m/elbil-lader

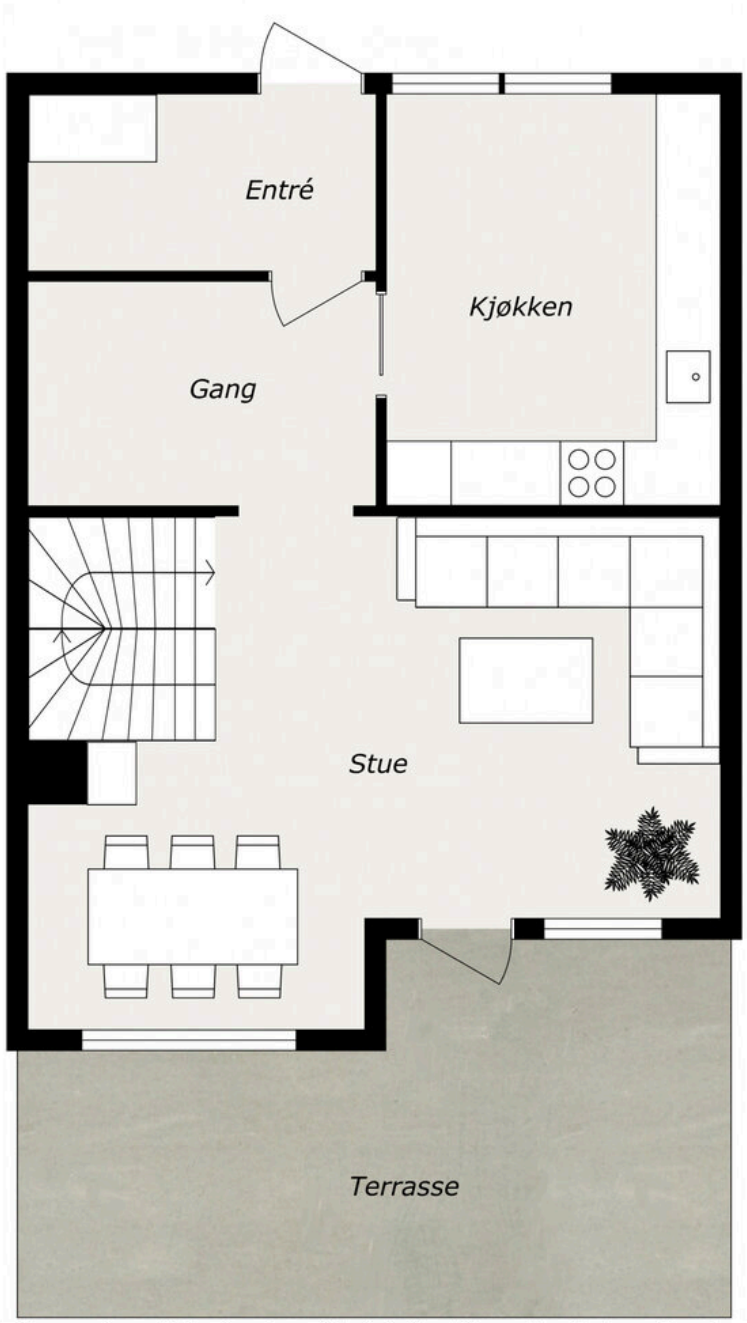
Området:

- Barnevennlig beliggenhet med kort avstand til barnehage og skole
- 10 min til butikk
- Øyrane Torg og Arna terminal ca. 8 min unna med bil
- Ca. 5 min med tog til Bergen Sentrum, og ca. 25 min med bil
- Fine turmuligheter til bla. Arnanipa, Repardalen og Gullfjellet i nærheten

Planløsning

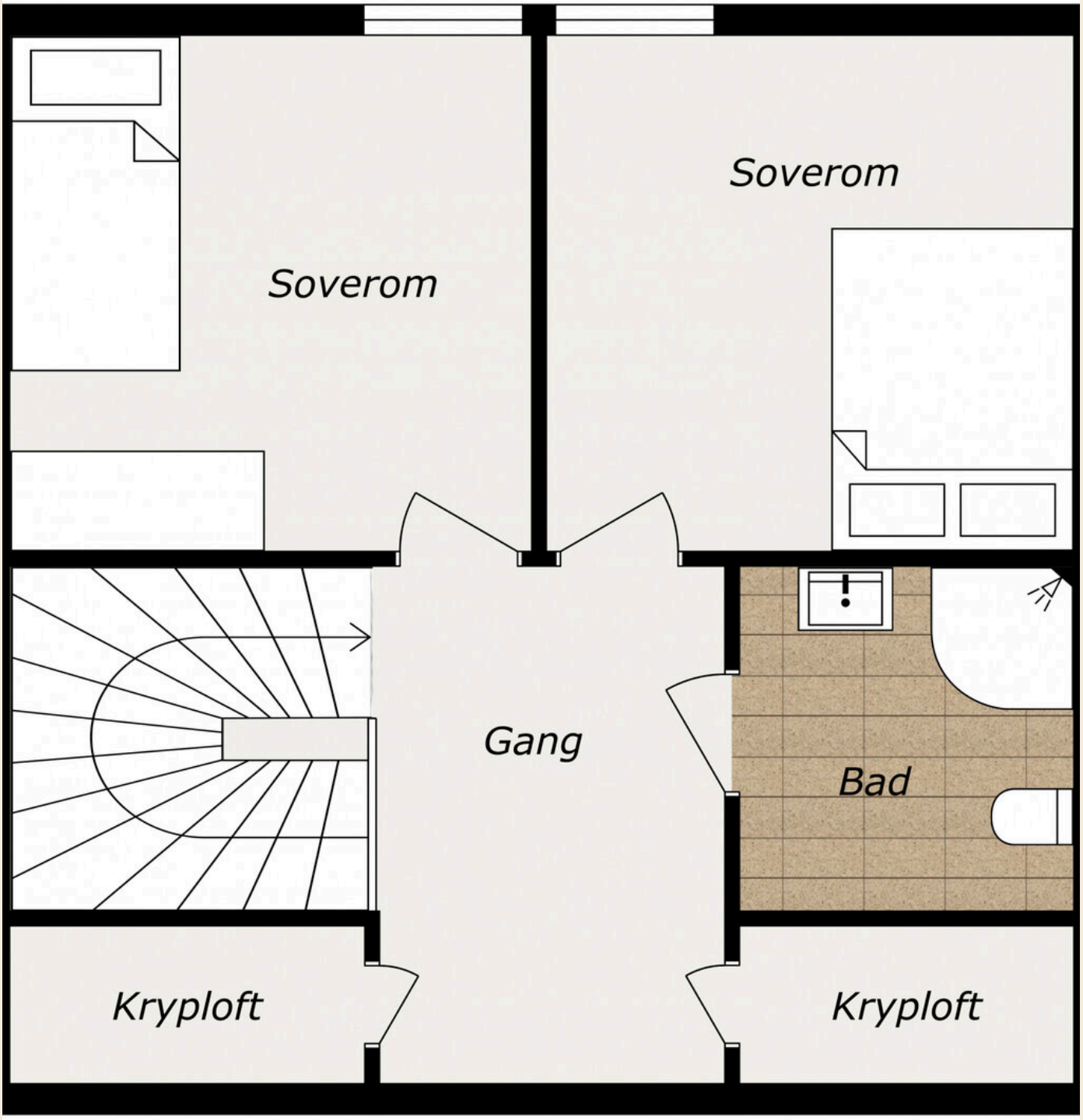
Kjeller
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 47.5 kvm

Stuajordet 267
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Stuajordet 267
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Stuajordet 267

U. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.















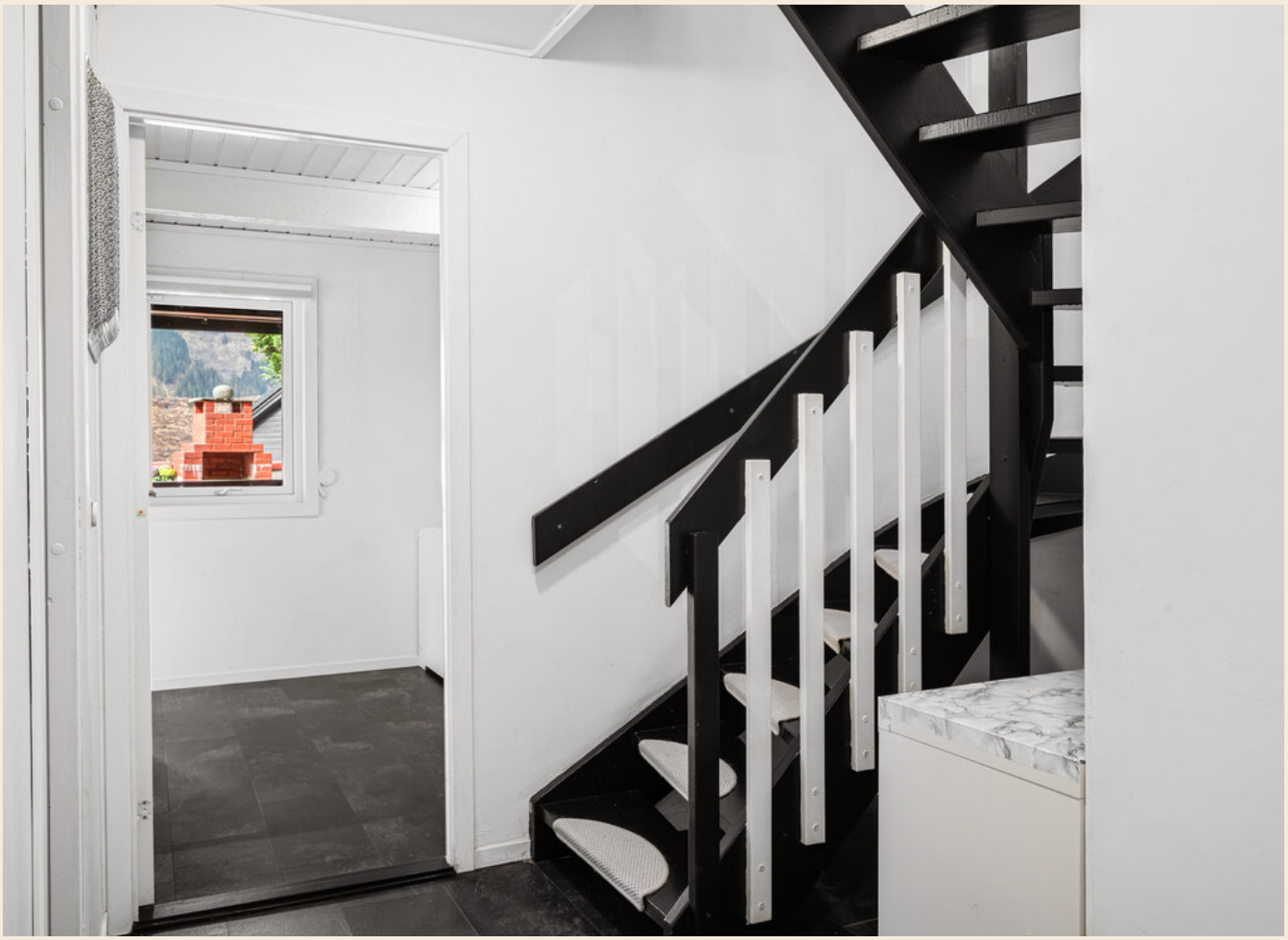































Love
Live &
Dream



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0086/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Stuajordet 267, 5262 ARNATVEIT
Gnr 288, bnr 70 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 33 i Hovden Borettslag, org.nr. 841339932

Selgere
Stian Øverland
Wararat Olsen

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 359 149,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 368 649,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 74 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Gang, bod, bad og 2 soverom
BRA-e: 3.5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 47.5 kvm.
TBA: 52 kvm. Platting

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entrè, mellomgang, kjøkken og stue
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Gang, 2 soverom og bad
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Fast parkeringsplass på borettslagets tomt med elbillader.

Borettslaget skal sette i gang med bygging av carport for denne boligen, samt alle som ikke har garasje eller carport fra før. Carport vil bli satt opp på parkeringsplassen som tilhører boligen. De har innhentet tilbud for arbeidet.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Montert varmepumpe i stuen.

2024:
- Ny varmtvannsbereder montert i kjelleren.

2021-2019:
- Ny fasade
- Nytt tak
- Etterisolering
- Nye vinduer, ytterdør og balkongdør
- Nytt terrasse- og plattinggulv

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten:
Byggemåte:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
- Taket har saltaksform tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Rom under terreng på bakgrunn av at det et er registrert våt isolasjon, fuktig grunnmur og høye fuktmålinger.
- Vårtrom: Bad på loft grunnet alder og tilstand

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering på bakgrunn alder, manglende topplist samt innvendig er det registrert våt isolasjon og forhøyde fuktverdier.
- Grunnmur og fundament gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.
- Balkong, terrasse og platting pga skjevheter i platting, vannsamling på platting samt liten/manglende glipe mellom enkelte terrassebord.
- Takkonstruksjon og olft pga alder (lukket konstruksjon) Risikokonstruksjon.
- Kjøkken: Overflater og innredning pga skade i overflater.
- Avløpsrør pga alder
- Vannledninger pga alder
- Våtrom: Bad kjeller: Overflater pga riss/sprekker i fuger på vegg og gulv, enkelte flis er skadet/sprukket. Registrert svertesopp samt bom i flere gulvfliser.
- Våtrom: Bad kjeller : Membran, tettesjikt og sluk pga alder samt ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.
- Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr pga Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon pga det ikke registerers sug i kanalen samt manglende tilluft.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Våtrom: Bad kjeller - Fukt

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loft etasjen.
- Soverom på loft er under størrelseskrav til rom for varig opphold.
- Vindu på soverom på loft er for lite i forhold til krav til dagslys.
- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
- Det mangler rekkverk på utvendig trapp.
- Takstige er ikke montert tilstrekkelig til skorstein over tak

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Se suppelerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende frittstående hvitevarer medfølger handelen:
- Kjøleskap og frys (kombiskap)
- Oppvaskmaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Varmekabler i gulv i entrè og på begge bad
- Vedovn i stue
- Varmepumpe i stue

- Ellers elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 723,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på felles lån, grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at pt. er det ikke vedtatt noen økninger.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 824 323,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 297 292,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 642 561,-pr. 26.03.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 39 196 200,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Bank: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Andel av saldo: kr 634 363, 92
Innfrielsesdato: 30.06.2054

Bank: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,90%
Andel av saldo: 8 196, 72
Innfrielsesdato: 30.06.2055

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt større planer som vil medføre en økning i fellesgjelden.

Borettslaget skal bygge carport på de parkeringsplassene som ikke har det eller garasje. Kostnadene for dette er lagt inn i budsjettet så vil ikke kommen noen økninger pga dette.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til å til enhver tid å følge gjeldene vedtekter og husordensregler.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3660738

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 34 295 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Stuajordet 267. Boligen har en svært barnevennlig beliggenhet i et etablert boligfelt på Arnatveit. Her får du en flott og solrik beliggenhet med korte avstander til de fleste servicetilbud man måtte trenge i hverdagen. Du har blant annet gangavstand til Kiwi Arnatveit, Pizzabakeren og Bella Roma pizzeria. Ønsker man et mer utvidet servicetilbud ligger Øyrane Torg under 10 minutters kjøring fra boligen. Her finner du ulike shoppingmuligheter, apotek, restaurant, dagligvarebutikker og vinmonopol.

Fra boligen er det korte avstander til både barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Man har også nydelige turmuligheter like utenfor dørstokken, hvor blant annet Arnanipa, Repardalen og Gullfjellet kan nevnes. Ønsker man å ta treningsøkten innendørs finner du Arna treningssenter en kort kjøretur unna. I nærområdet finner man også flere bade- og fiskemuligheter.

Nærmeste busstopp ligger i underkant av 10 minutters gange fra boligen, og tar deg i retning Nesttun eller Arna terminal. Fra Arna terminal kan man ta bussen videre til Åsane, eller sette seg på toget til Bergen sentrum på ca. 7 minutter.

Her bor man i et trivelig og veletablert borettslag med kort avstand til det man måtte trenge i hverdagen!

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- En flott tomannsbolig over tre plan med naturskjønn utsikt og vært gode sol forhold.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Naboene er rolige og greie.
- Fine folk rundt.
- Godt å være nabo med en hyggelig styrer leder.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Arnanipa

Fortell litt om nærmiljøet og området generelt:
- Barnevennlig beliggenhet med kort avstand til barnehage og skole. Bare 10 min til butikk og Øyrane Torg og Arna terminal er bare ca. 8 min unna med bil. Nærområdet byr på flotte turmuligheter til bla. Arnanipa, Repardalen og Gullfjellet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 02.11.1988.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er iht Arna. Gnr 288 bnr 3, Arnatveit Sør, felt 2, 3 og 4 regulert til boliger. Samt fellesområder, kjørevei, felles lekeareal- og parkeringsplass. PlanID: 5845100

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Ras- og skredfare - berøringsgrad 0,9%

Begrensninger i reguleringsplan:
- Begrensinger- berøringsgrad 13,3%

Bestemmelsesområder:
- Vilkår, bruk - berøringsgrad 0,8%

Reguleringsplaner under grunnen:
- E16 og Vossebanen, Arna - Stanghelle, statlig reguleringsplan datert 01.04.2022 - berøringsgrad 20,1%.

Boligen er iht. Kommuneplanens arealdel 2018 regulert til bebyggelse og anlegg. PlanID: 63270000.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Faresone ras - dekningsgrad 15,4%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel kpa 2027.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser om at jacuzzi ikke har vært i bruk i deres eiertid på grunn av feil. Selger har ikke nærmere kjennskap til feilens omfang eller årsak.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 40 200,-) – estimert til kr. 40 200,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura tilstandsrapport kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2026

Ansvarlig megler
Tonje Roaldsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98011167

Megler
Julie Stordalen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41524522

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Stuajordet 267

Nabolaget Arnatveit - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 324 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	9 min 5.8 km
Arna videregående skole 200 elever	8 min 5.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	21 min 15.4 km

Ladepunkt for el-bil

Arnatveit Borettslag	6 min

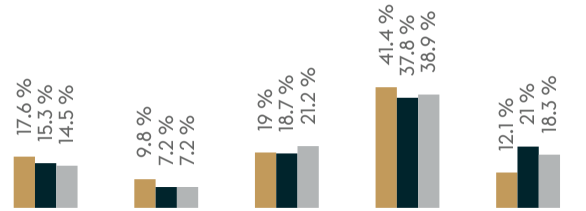
Offentlig transport

Hølbekken Linje 29	10 min 0.8 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	6 min 3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 27.3 km
Bergen Flesland	31 min

Barnehager

Arnatveit barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km
Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 2.3 km
Øyrane barnehage (0-5 år) 114 barn	6 min 3.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnatveit	916	372
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Ådnamarka skole fotballbane ku...	13 min
Indre arna skole	4 min
CrossFit-Bruket	10 min
Arna Treningssenter	10 min

«Landlig med kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Stuajordet 267
5262 ARNATVEIT

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1988
BRA:	117 m^2
BRA-i:	114 m^2
Rapportdato:	30.3.2026 (Gyldig til 30.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	12	2	1

Supertakst

GNR: 288 BNR: 70 ANR: 33

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Stuajordet 267
5262 Arnatveit

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41528

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av at det er registrert våt isolasjon, fuktig grunnmur og høye fuktmålinger.
Våtrom: Bad loft. - Våtrom	TG-3 Grunnet badets alder og tilstand

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, manglende topplist samt innvendig er det registrert våt isolasjon og forhøyde fuktverdier.
Grunnmur og fundament	TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga skjevheter i platting, vannsamling på platting samt liten/manglende glipe mellom enkelte terrassebord.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 pga alder (lukket konstruksjon) Risikokonstruksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 settes pga skade i overflater.
Avløpsrør	TG-2 pga alder.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 pga alder.
Ventilasjon	TG-2 pga Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG-2 pga riss/sprekker i fuger på vegg og gulv, enkelte flis er skadet/sprukket. Registrert svertesopp samt bom i flere gulvfliser.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga alder samt ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.
Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr	TG-2 pga Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	TG-2 pga det ikke registerers sug i kanalen samt manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad kjeller - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsonen.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loft etasjen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Soverom på loft er under størrelseskrav til rom for varig opphold.
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverksvegg, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert tilstrekkelig til skorstein over tak. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing kan derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.3.2026	**30.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Stian Ljung Øverland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Wararat Olsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1988 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Stuajordet 267, 5262 Arnatveit**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**288**	Bruksnr:	**70**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**33**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1988** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på badene og entre. Gulvbelegg samt laminat på bod. Heltre gulv i første etasje. Laminat på øvrige gulv.
Vegg- Fliser på badene. Malte slette overflater samt enkelte vegger med panel på øvrige rom.
Tak- Panel i himling på kjøkken, takesplater i himling i kjeller og loft samt panel på loft.. Malt slett himling på resterende rom første etg.

OPPVARMING:
Varmekabler på badene og entre, vedovn i stue. Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Villavent samt naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Varmepumpe montert i stue. (Kilde: Eier)	Nei
2024	Ny varmtvannsbereder. Montert i kjeller på bad (Kilde: Eier)	Nei
2019-2021	-Ny Fasade - Nytt tak - etterisolering - Nye vinduer og ytterdør og balkong dør - Ny balkong og platting (Kilde: Eier)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	**47** Romfordeling: -Entre: 4 m² -Mellomgang: 6,1 m² -Kjøkken: 10,3 m² -Stue: 24,4 m² Takhøyde målt i stue 2,35 m 1,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**22**
Loft	**23**	**23** Romfordeling: -Gang: 7,5 m² -Soverom: 5,2 m² -Soverom: 5,4 m² -Bad: 3,2 m² Takhøyde målt i vaterhimling i gang 2,37 m 1,3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**47**	**44** Romfordeling: -Gang: 8,1 m² -Bod: 5,6 m² -Bad: 8,3 m² -Soverom: 11,3 m² -Soverom: 8,2 m² Takhøyde målt i gang 2,37 m 2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**3** Romfordeling: -Ekstern utvendig bod: 3,5 m²	**0**	**52**
Totalt m²	**117**	**114**	**3**	**0**	**74**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	32	23	9
Totalt m²	**32**	**23**	**9**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Det registreres manglende topplist.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all dommedags satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Det registreres fuktig isolasjon samt forhøyet luftfuktighet ved måling gjennom inspeksjonsluke i rom under terreng. Dette indikerer et forhøyet fuktnivå og medfører økt risiko for utvikling av sopp og råteutvikling ved langvarig belastning. ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, manglende topplist samt innvendig er det registrert våt isolasjon og forhøyde fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Tiltak:
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Over halve forventet levetid på drenering er overskredet. Som følge av alder samt registrerte avvik bør det påregnes at drenering må oppgraderes innen rimelig kort tid

-Manglende topplist bør monteres for å hindre fuktinntrengning.
-Det bør utføres tiltak for å redusere fuktbelastningen i rom under terreng (f.eks. forbedret ventilasjon, fuktsikring eller utskifting av fuktpåvirket materiale).
-Fuktig isolasjon bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

Konsekvens:
-Manglende topplist kan bidra til økt risiko for fuktinntrengning
-Vedvarende fukt kan føre til utvikling av sopp- og råteskader
-Forholdet kan medføre behov for omfattende og kostbare tiltak dersom det ikke utbedres

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.

Grunnmur av denne alder må det påregnes fare for noe fuktvandring i grunnmur og i kjellergulv

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt periodisk utvendig vedlikehold av grunnmur må påregnes.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Rommet har kun naturlig ventilasjon med tilluft spalte under dør og tilluft ventil over dør som fører til gang. (TG-2)

TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.

Det er registeret at grunnmur er fuktig. (TG-3)

Eksisterende inspeksjonsluke i bod er benyttet for gjennomføring av fuktmålinger og kontroll av utlektet vegg mot terreng. Det er registrert fuktig isolasjon. Ved måling av relativ luftfuktighet (RF) ble det målt 95,5 %, noe som indikerer et svært høyt fuktnivå i konstruksjonen. Dette er målinger som tilsier at det er grobunn for muggvekst og råteskader på sikt (TG-3)

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av at det er registrert våt isolasjon, fuktig grunnmur og høye fuktmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Resultatet gir kun et øyeblikksbilde av forholdene, og verdier kan endre seg med årstid, fuktighet og temperaturforhold.

Kun demontering/åpning av påforete kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang. Etter dette kan man estimere kostnader for utbedring.

Ytterligere undersøkelse av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Kostnadsvurdering gjelder for åpning/riving av påforet vegg for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner.
20 000 - 100 000

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting



Vannsamling ved registrert skjevhet i platting samt liten/manglende glipe mellom bordene.

Type	Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort oppgradering i perioden 2019-2021 (Kilde: Eier)	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Normal værslitasje på terrassedekke og rekkverk.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll av balkongen.

PLATTING:
Det registreres skjevheter i konstruksjonen(Platting) (TG-2) Det er registrert dam, vannsamlinger på deler av plattingen.

Det er liten eller manglende glipe mellom enkelte terrassebordene, noe som kan begrenser avrenning av vann og øker risikoen for fukt opptak. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig vedlikehold anbefales

Dersom økende vannansamling bør det vurderes tiltak som sikrer tilstrekkelig med glipe mellom terrassebordene for bedre / økt drenering.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør Vinduer med 3-lags isolerglass Balkong dør med 3-lags isolerglass Velux vindu med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet i perioden 2021 (Kilde: Dato stempel i glasset)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Kledning er skiftet i perioden 2019-2021 (Kilde: Eier)

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-1

.Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Registrert stedvis skjevheter i gavel vegg (normalt med hensyn til alder)

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå med begrenset kontrollmuligheter

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av skorstein over tak kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.
For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen for vurdering av tilstand.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Noe mindre svanker i konstruksjonen ble registeret er ved innvendig kontroll. Vurderes å være normale forhold alder tatt i betraktning.

Loft er innredet og uten tilkomst for kontroll av selve takkonstruksjonen med hensyn til fukt, lufting etc. TG-2 pga alder (lukket konstruksjon)

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av takkonstruksjon/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå og innvendig loft, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig tak konstruksjon som er mulig å registrere fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler åpninger i skråhimling for kontroll av lufting og evt fukt/tilstand på selve konstruksjonen.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet i perioden 2019-2021 (Kilde: Eier)

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Det er ikke reist forskriftsmessig stige slik at inspeksjon av tekkingen er ikke foretatt.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig taktekking som er mulig å registrere fra bakkenivå.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Taktekking:
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600.
Jeg anbefaler ytterligere befaring av taktekking når forholdene er lagt til rette for det.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp

Frittstående hvitevarer:
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er registrert skader på kjøkkenets overflater over forventet slitasje grad. TG-2 settes pga skade i overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overvåk tilstanden. Forta utskiftninger etter behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registerers sug i kanalen.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loft etasjen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Soverom på loft er under størrelseskrav til rom for varig opphold.
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverksvegg, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Takstige er ikke montert tilstrekkelig til skorstein over tak. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing kan derfor ikke bli utført.

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.13 Vannledninger



Fordelerskap på bad i kjeller.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Kobber vannrør til kjøkken og bad på loft. Rør i rør system antatt å være bare til bad i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er ukjent når det ble gjort oppgradering på anlegget.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Fordelerskap er plassert på bad i kjeller.

Stoppekran er plassert på bad i kjeller. Det er ikke dårlig funksjon på stoppekranen. Merkand: Det er trangt samt knotete å bruke den.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Tilstandsgrad 2 pga alder.

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når det sist ble gjort oppgradering på anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe montert i 2025 (Kilde: Eier)

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

På generelt basis anbefales det jevnlig service

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon + Mekansik avtrekk på kjøkken og villa vent (villa vent anlegget virker og være defekt på befarings dagen)	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad. (TG-2) Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget (Villavent) anbefales. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette	

6.18 Våtrom: Bad loft.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Badet må anses å være utdatert. Badet har eldre plast sluk uten synlig membran/klemring. Her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at det sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør plastsluk skiftes.

Våtrom/bad må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da boenheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

FALLFORHOLD:
30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 25mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone

OVERFLATER
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres riss / sprekker / Manglende flisfuger på gulv.

Det registerers utettheter ved eldre skruehull i dusjsonen som tilsynelatende er tettet.

Det er registrert svertesopp og manglende silikon fuge i overgang gulv/vegg.

Det er registrert riss/sprekk i gulvflis.

VENTILASJON:
Mekansik avtrekk på knevegg samt tilluft spalte under dør. Avtrekk var av/dekfekt på befaringsdagen.

SANITÆRUTSTYR:
Toalett, gulvskinne samt dusjdører i glass, servant

HULLTAKING:
Det er brukt eksiterende hull fra tidligere hulltaking. Det er registrert betong på innsiden samt plast i vegg.
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket samt overflater

Anbefalte tiltak

Grunnet badets alder og tilstand anbefales det renovering av badet.

Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom.

Videre bruk anbefales det installasjon av dusjkabinett inntil oppgradering utføres.

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1)
200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.19 Våtrom: Bad kjeller



Sprekk i gulv flis ved sluk samt riss i silikon fuge ved vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Takesplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når badet sist ble oppgradert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

45mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 20mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. (TG-2)

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. (TG-2)

Enkelte flis er skadet / sprukket. (TG-2)

Det registerers svertesopp i fuger. (TG-2)

Enkelte fliser bak varmtvannsbereder ved hovedstoppekran er tatt vekk/falt av.(TG-2)

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Det anbefales lokal utbedring bak varmtvannsbereder ved hovedstoppekran med fliser/membran og tett inspeksjonsluke til hovedsstoppekran.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
-Innebygd sisterne
Dusjdører i glass
Servant montert på flislagt benk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for bakgrunnen til manglende trekk fra avtrekk

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking direkte mot dusjsonen var ikke tilgjengelig da vegger tilstøtende våtsonen er mot terreng.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsonen.

Anbefalte tiltak fukt

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wararat Olsen Øverland	9578-5999-4-2735881	2026-04-16 16:25:37
Stian Ljung Øverland	9578-5993-4-3388921	2026-04-16 16:26:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stuajordet 267, 5262 ARNATVEIT

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Stian Øverland, Wararat Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Wararat Olsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det kommer en faglært man fra firma som tilhører borett slag. Det er lagt en luke i vegen. For og få ut fukt i bod 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke peiling. Jeg har bodd her i 3 år.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i rør på bad. Begge badene ble renovert i 2006/2007.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bob kommer å skifte ny fasade, nytt tak, etter nysolering, nye vinduene, ny ytter dør, ny terrasseog antan (2019-2021)

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmvannsbereder 200liter. Fra 2024 bergenvann.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har kutte ut lofte til større plass. Derfor er det ujevt på lofte.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny maling på høyden uten for huset 2024. De kommer med stillas å måle på høyden.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen av det.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet om.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingenting.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen av de.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingenting av det.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Ut i alltan på første etasje. Er det skjeve gulv. Når det regner så samle det vanten i midten. Det var tidligere eier som har gjort dette.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Aldri

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Siden er det er toman bolig så kan vi hører litt når de løper i stue eller hoppe. Utenom det så har vi veldig snille nabo rundt nabo laget. Hekken må klipper årlig nabo rettved siden er litt streng med å klippe hekk. Hekksaks fra bosh merke kjøpt ny av meg selv 2024 er inkludert i hus jeg ta det ikke med.

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

Ja

Beskriv: Jeg er uenigheter bob skal øke opp felles kostnader hvert eneste år.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er planlagt på at de skal bygge carport i tun 1. Det er mulighet at felles kostnader kan øke opp. Mer informasjon kan du ringe til styrer leder for hovden borettslag for å få mer info.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Etter borettslag har hatt telenor i over 20 år. Nå er borettslag fått antiboks mars 2026. Sentralt støvsuger virker ikke. Velux blendingsrullegardiner ble tatt 2023 på lofte. Det er halvt lys tett.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stian Ljung Øverland	**2026-04-16**	**Wararat Olsen Øverland**	**2026-04-16**

Identifikasjon

Stian Ljung Øverland

Identifikasjon

Wararat Olsen Øverland

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Stuajordet 267, 5262 ARNATVEIT**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288960**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139927311**
Gårdsnummer **288**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **206,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 863 kWh**



Stuajordet 267, 5262 ARNATVEIT

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Stuajordet 267, 5262 ARNATVEIT

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

Hovden Borettslag

Dato: 18. mars 2026 **kl:** 18.00

Sted: Lone Skule

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Generalforsamling, i Hovden borettslag, 18.04.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre og diverse utvalg

6. Sak fra Styret

7. Ingen innmeldte saker fra beboere

RAPPORT FRA STYRET 2025 FOR HOVDEN BORETTSLAG

Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder:	Asle Toftum - 259
Nestleder:	Helge Mjølkeråen - 321
Styremedlemmer:	Merete L. Jansen - 305
	Kim Dreyer Johannessen - 201
	Vibeke Schaltz Kalvenes - 317
Varamedlemmer:	Ingrid Johannessen Sletten - 301
	Mona Angelskår - 241

Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter. Det har vært en del møter med arkitekt angå carporter. Det har utført direktemøte og telefonmøte angå pristilbud for tv og internett. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Lagets drift og økonomi

- **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB

BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

- **Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

Borettslaget består av i alt 61 andeler.
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Tryg Forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.**

- **Vedlikehold**

Det er blitt gjennomført arbeid for å rette opp feil og mangler etter rehabiliteringen.

Styret jobber med å male om utvendig fasade.

Styret har jobbet med arkitekt og Bergen kommune om søknader for bygging av carporter.

Elektrikerne har jobbet blant annet med oppgradering av Elbil lader i Tun 2.

Det har vært utført reparasjoner av flere tak i borettslaget.

Det har vært skifting av varmtvannbereder på flere enheter.

- **Økonomi**

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr 941 703, mot et budsjettert negativt resultat på kr 2 588 500.

Hoved avviket er at det ikke er ført noe på carporter i 2025.

Andre kommentarer til regnskapet:

- Høyere inntekter da dere økte felleskostnadene fra juli 2025.
  Dere har også inntekter på kreditnota fra Elaway som det ikke var budsjettert for.
- Dere har utbetalt lite i dugnadspenger i 2025.
- Høyere kostnader på TV/internett da Telenor økte prisen fra mars måned.
- På andre kostnader er dere fakturert for gebyr fra Bergen Kommune i forbindelse med saksbehandling av carporter.
- Når det gjelder lekeplasser, lekeapparater etc er dere fakturert for mål til ballbinge og tilskudd fra BOB på kr 15 000 er trukket i fra her.
- På Inventar er dere fakturert for gassgrill og sekkestativ.

- Under vedlikehold er den største posten maling og vedlikehold rør og sanitær (bytte vv.bereder) samt elektrisk anlegg.
- Under andre konsulenttjenester ligger faktura fra Håheim Byggdesign.
- Dere har ikke betalt avdrag på lånet i 2025 og tok i slutten av 2025 opp et nytt lån på kr. 500 000.
- Til informasjon så forfaller det i juni totalt ca kr. 1 300 000 i renter og avdrag på begge lån.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 301 432 grunnet negativt resultat.

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 296 148.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 12 246 784.

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

- **Bomiljø / sosial aktiviteter / dugnadsarbeid**

Borettslaget har gjennomført 2 vår/høst dugnader, pynting til 17.mai, lysfest, Lucia.

- **Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp**

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

- **Forutsetning om fortsatt drift**

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

- **Arbeidsmiljø**

Borettslaget har ingen ansatte.

- **Likestilling**

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret og utvalg sammensetning: Består av 9 kvinner og 8 menn. Tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

- **Forurensing av det ytre miljø**

Borettslaget kan ikke anses for å forurense det ytre miljø gjennom forurensningen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Pr dato er vederlag til styret på kr. 200 000,-.

5. Valg av styre og diverse utvalg

5.1 Valg av styremedlemmer

Det er totalt fire styremedlemmer. I år skal to nye styremedlemmer velges. Disse blir valgt for 2 år.

Forslag til vedtak: Kim Johannessen - 201 (gjenvalg)
Olav Dallas - 217
Linda Kristian Johansson Sæle - 211

5.2 Varamedlemmer

Vi trenger to nye varamedlemmer. Disse blir valgt for 1 år.

Forslag til vedtak: Kari Kalland - 207
Ilona Anna Radkiewicz-Kwasna - 231

5.3 Miljøutvalget

Miljøutvalget består i dag av 5 medlemmer. For fire av disse er perioden ute nå. Disse blir valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Ingrid Johannessen Sletten - 301

5.4 Tunleder

Tunleder blir valgt for 1 år.

Forslag til vedtak: Tun 1
Bjarte Lillefosse - 257 (gjenvalg)

Tun 2
Anne Berit Neset - 327 (gjenvalg)

5.5 Valgkomite

Valgkomite blir valgt for 1 år.

Forslag til vedtak: Paul Vindal - 227 (gjenvalg)
Silje Taranger Skjoldal - 291 (gjenvalg)
Gerard Martin Mccormack - 263 (gjenvalg)

6. Sak

Forslag til vedtektsendring

Styre foreslår en vedtektsendringer for at dagens praksis skal samsvar med gjeldende vedtekter. Vedtektsendringen utgjør altså ingen ny praksis for Hovden borettslag. Alle varmtvannsberedere har vært skiftet ut 1 gang tidligere. Etter dette har det gjennom årene likevel blitt godkjent 2. gangs utskifting av varmtvannsberedere på Hovden borettslags regning. Basert på likemannsprinspippet betyr dette at resterende varmtvannsberedere som kun er byttet ut 1 gang, også har rett til å bli byttet ut 2. gang på Hovden borettslags regning uavhengig av ordlyden i dagens vedtekter fra 27.11.2023.
1.gangs utskifting av ventilasjonsvifte/-motor står slik som den er i dag.

En vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

I Hovden borettslagets vedtekter fra 27.11.2023 står det i dag følgende:
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(2) Borettslaget skal ha ansvar for 1. gangs utskiftning av varmtvanns-bereder og ventilasjonsvifte/-motor.
Forslag til vedtektsendring.
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(2) Borettslaget skal ha ansvar for 1. og 2. gangs utskiftning av varmtvanns-bereder. Og 1. gangs utskiftning av ventilasjonsvifte/-motor.

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hovden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hovden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Molde Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

Penneo Dokumentnøkkel: KT8VI-WTSOE-YCXZ8-AA0EY-ITXNG-2UQVI

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KT8VI-WTSOE-YCXZ8-AA0EY-ITXNG-2UQVI

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-03 13:45:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KT8VI-WTSOE-YCXZ8-AA0EY-ITXNG-2UQVI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Hovden Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Hovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 976 136	4 495 944	4 884 600	5 653 100
Andre inntekter	3	107 494	105 380	0	80 000
Sum inntekter		**5 083 630**	**4 601 324**	**4 884 600**	**5 733 100**
Driftskostnader					
Dugnad		10 125	19 225	183 000	183 000
Styrehonorar	4, 5	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	4	28 232	29 356	28 200	28 200
Avskrivninger	6	140 271	135 908	140 300	112 700
Felles strøm og varme		157 965	147 109	142 000	144 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 045 386	965 067	1 050 000	1 153 000
Andre driftskostnader	7	785 130	702 024	645 500	679 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	65 819	61 950	75 000	10 000
Vedlikehold	9	978 463	1 306 425	127 000	135 000
Rehabilitering		0	0	2 000 000	2 000 000
Forretningsførsel		140 527	136 628	140 200	147 700
Revisjonshonorar		14 000	13 375	14 000	14 500
Andre konsulenthonorarer		123 969	242 777	0	0
Kontingent		18 300	18 300	18 300	21 350
Forsikring		270 437	194 024	269 500	360 000
Sum driftskostnader		**3 978 623**	**4 172 168**	**5 033 000**	**5 188 650**
Driftsresultat		**1 105 007**	**429 156**	**-148 400**	**544 450**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		34 664	81 965	0	0
Sum finansinntekter		**34 664**	**81 965**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		2 081 374	2 159 597	2 440 100	1 910 000
Andre rentekostnader		0	1 123	0	0
Sum finanskostnader		**2 081 374**	**2 160 720**	**2 440 100**	**1 910 000**
Resultat av finansposter		**-2 046 710**	**-2 078 755**	**-2 440 100**	**-1 910 000**
Resultat		**-941 703**	**-1 649 600**	**-2 588 500**	**-1 365 550**
Til/fra udekket tap		-941 703	-1 649 600	0	0
Sum disponeringer		-941 703	-1 649 600	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	42 399 736	42 399 736
Tomt	10, 11	1 394 787	1 394 787
Andre driftsmidler	6	239 645	379 916
Sum varige driftsmidler		**44 034 168**	**44 174 439**
Sum anleggsmidler		**44 034 168**	**44 174 439**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		488 923	135 650
Andre fordringer		131 895	101 295
Sum fordringer		**620 818**	**236 945**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		453 184	931 982
Sum bankinnsk. og kontanter		**453 184**	**931 982**
Sum omløpsmidler		**1 074 002**	**1 168 927**
SUM EIENDELER		**45 108 170**	**45 343 366**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hovden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		**6 100**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-12 252 884	-11 311 181
Sum opptjent egenkapital		**-12 252 884**	**-11 311 181**
SUM EGENKAPITAL		**-12 246 784**	**-11 305 081**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	39 196 200	38 696 200
Borettsinnskudd	11	17 380 900	17 380 900
Sum langsiktig gjeld		**56 577 100**	**56 077 100**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		117 995	101 295
Leverandørgjeld		403 060	230 003
Skyldige off. myndigheter		28 232	28 228
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		200 000	200 000
Påløpne renter		10 524	11 820
Annen kortsiktig gjeld		18 043	0
Sum kortsiktig gjeld		**777 854**	**571 346**
SUM GJELD		**57 354 954**	**56 648 446**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 108 170**	**45 343 366**

Bergen,
Styret for Hovden Borettslag

Asle Toftum Styrets leder	Merete Larsen Jansen Styremedlem	Kim Dreyer Johannessen Styremedlem
Vibeke Schaltz Kalvenes Styremedlem	Helge Mjølkeråen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	4 793 136	4 312 944	4 701 600	5 470 100
3815	Dugnadsinnbetalinger	183 000	183 000	183 000	183 000
Sum felleskostnader		**4 976 136**	**4 495 944**	**4 884 600**	**5 653 100**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	107 494	105 380	0	80 000
Sum andre inntekter		**107 494**	**105 380**	**0**	**80 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	200 000
Sum styrehonorar		**200 000**	**200 000**	**200 000**	**200 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Parkerings plasser	Lekeapparat (2017)	Huskestativ LP1 (2021)	Ladestasjon (2021)
Anskaffelseskost pr.01.01	124 713	164 597	47 500	366 429
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	124 713	164 597	47 500	366 429
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	9 500	73 285
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	124 713	164 597	41 166	317 571
Bokført verdi pr.31.12	0	0	6 333	48 857
Anskaffelsesår	2007	2017	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

	Kontormøbler (2022)	Lekeplass LP2 (2022)	Stillas	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01	20 786	198 750	48 517	87 262
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 786	198 750	48 517	87 262
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 157	39 750	4 851	8 726
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 243	129 187	13 342	13 089
Bokført verdi pr.31.12	5 542	69 562	35 175	74 173
Anskaffelsesår	2022	2022	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	8	9

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	2 105	10 236	0	0
5903	Gaver til beboere	1 010	0	0	0
6300	Møtekostnader	0	960	2 500	2 500
6326	Snømåking og salting	104 669	114 919	100 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	34 632	27 852	40 000	30 000
6336	HMS	13 999	15 167	13 000	13 000
6375	TV/Internett	495 757	445 249	450 000	450 000
6391	Diverse serviceavtaler	19 060	37 551	30 000	30 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	0	20 000
6800	Kontorkostnader	5 541	1 199	10 000	5 000
6860	Kursutgifter	0	30 200	0	0
6900	Telefonutgifter	2 513	0	0	4 200
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	2 925	0	0
7782	Kostnader bomiljø	5 769	5 767	0	4 500
7790	Andre kostnader	88 200	0	0	0
Sum driftskostnader		**785 130**	**702 024**	**645 500**	**679 200**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	9 666	0	5 000	0
6503	Annet driftsmateriell	4 740	22 751	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	4 993	0	0
6510	Verktøy og redskap	15 472	13 612	20 000	5 000
6540	Inventar	24 957	19 665	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	9 081	0	50 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	1 903	929	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**65 819**	**61 950**	**75 000**	**10 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	99 524	82 484	15 000	15 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	177 922	114 517	30 000	60 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	64 135	251 132	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	45 484	89 988	20 000	20 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	28 645	13 713	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	12 100	15 475	12 000	15 000
6614	Vedlikehold maling	533 505	645 220	30 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	13 035	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	76 337	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	17 148	4 525	0	0
Sum vedlikehold		**978 463**	**1 306 425**	**127 000**	**135 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	42 399 736	1 394 787
Anskaffelseskost pr.31.12	42 399 736	1 394 787
Bokført verdi pr.31.12	42 399 736	1 394 787
Anskaffelsesår	1989	1989

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	56 577 100	56 077 100
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	43 794 523	43 794 523

Note 12 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-12 252 884	-11 311 181

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	38 696 200	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		38 696 200
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2054		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,90%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2025	500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		500 000
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2055		
Sum langsiktig gjeld		**39 196 200**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 396 844

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267311170	61	634 364	38 696 204
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267332542	61	8 197	500 017

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**597 581**	**2 038 161**
Periodens resultat	-941 703	-1 649 600
Årets avskrivninger	140 271	135 908
Årets investeringer	0	-87 263
Opptak lån	500 000	38 696 200
Avdrag lån	0	-38 535 826
Endring i disponible midler	**-301 432**	**-1 440 580**
Disponible midler 31.12.	**296 148**	**597 581**

12-402_ Årsregn...

Name	Date
Johannessen, Kim Dreyer	2026-02-20

Identification

bankID Johannessen, Kim Dreyer

Name	Date
Kalvenes, Vibeke Schaltz	2026-02-26

Identification

bankID Kalvenes, Vibeke Schaltz

Name	Date
Toftum, Asle	2026-02-18

Identification

bankID Toftum, Asle

Name	Date
Mjølkeråen,Helge	2026-02-22

Identification

bankID Mjølkeråen,Helge

Name	Date
Jansen, Merete Larsen	2026-02-26

Identification

bankID Jansen, Merete Larsen

Signicat

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

Vedtekter

for Hovden borettslag org nr 841 339 932 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10. desember 1985, endret på generalforsamling 19. oktober 1987, 25. april 1988, 12. desember 1988, 8.mars 2006, 04. mai 2011, og sist endret på generalforsamling 27. november 2023 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hovden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vann-klosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som varmtvannsbereder og ventilasjonsvifte som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier (jf vedtektenes pkt. 5-2, 2.ledd).
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren inn til boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til egen vannlås/sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

(10) Den enkelte andelseier skal også vedlikeholde støttemurer i tilknytning til andelens private uteareal, og sørge for at disse er i forsvarlig stand. Der murene er oppført i tilknytning til flere andeler, skal de tilknyttede andelseierne i fellesskap vedlikeholde muren. Bestemmelsen gjelder kun for murer som ikke er en del av opprinnelig bygningsmasse, og er oppført av andelseiere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget skal ha ansvaret for 1. gangs utskifting av varmtvanns-bereder og ventilasjonsvifte/-motor.

(3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde. Laget har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fra andelseiers sluk og videre til borettslagets felles-/hovedledning.

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

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.
6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og forretningsfører

I. Styre. Arbeidet i styret

8-1. Styre
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, regnes den som får flest stemmer som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

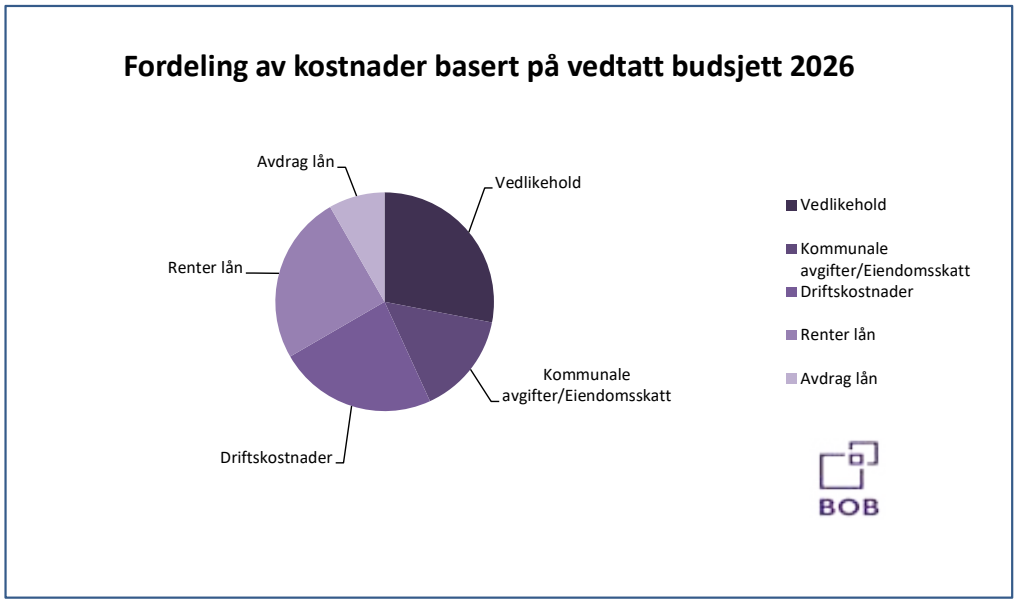
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-2:
   a. Vilkår for være andelseier i borettslaget.
   b. Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
   c. Denne bestemmelse om godkjenning om vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Boligselskapets navn	**402**	**HOVDEN BORETTSLAG (0402)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 135 000	37 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 153 000	20 %
Driftskostnader	1 787 950	31 %
Renter lån	1 910 000	33 %
Avdrag lån	631 600	11 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 884 450	-33 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	5 733 100	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til. Planlegger låneopptak på kr 2 000 000.



BOB BBL
desember 2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Hovden Borettslag

Sted: Lone Skule

Dato: 18.mars, kl 18:00

Møtet ble åpnet av:	Asle Toftum	
Til stede fra styret:	Asle Toftum	259
	Helge Mjølkeråen	321
	Merete Larsen Jansen	305
	Kim Dreyer Johannessen	201
	Vibeke Schaltz Kalvenes	317
Vara	Ingrid Johannesen Sletten	301
Vara	Mona Angelskår	241

Til stede fra BOB:	Benedicte Kvinge Johnsson	Forretningsfører

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	7
+ Antall fullmakter:	21
= Antall stemmeberettigede:	28

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Asle Toftum

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Merete Larsen Jansen

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Erik Andreas Aarheim og Rikke Helland

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Øystein Sletten og Mona Angelskår

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2026.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt i innkallingen. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Saken orienteres av Benedicte Kvinge Johnsson.

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Pr. dato er vederlaget til styret på kr. 200 000,-

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre og diverse utvalg

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Asle Toftum	2025 - 2027
Nestleder	Helge Mjølkeråen	2025 - 2027
Styremedlem	Merete Larsen Jansen	2025 - 2027
Styremedlem	Kim Dreyer Johannessen	2024 - 2026
Styremedlem	Vibeke Schaltz Kalvenes	2025 - 2026
Vara	Mona Angelskår	2025 - 2026
Vara	Ingrid Johannessen Sletten	2025 - 2026

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Asle Toftum	2025 - 2027
Nestleder	Helge Mjølkeråen	2025 - 2027
Styremedlem	Merete Larsen Jansen	2025 - 2027
Styremedlem	Kim Dreyer Johannessen	2026 - 2028
Styremedlem	Linda Kristina Johansson-Sæle	2026 - 2028
Vara	Kari Kalland	2026 - 2027
Vara	Ilona Anna Radkiewicz-Kwasna	2026 - 2027

Dokumentet er elektronisk signert

5.1 Valg av styremedlemmer

Det er totalt fire styremedlemmer. I år skal to nye styremedlemmer velges. Disse blir valgt for 2 år.

Forslag til vedtak:	Kim Johannessen	201	
	Olav Dallas	217	
	Linda Kristina Johansson-Sæle	211	
Vedtak:	Kim Johannessen		Godkjent
	Linda Kristina Johansson-Sæle		Godkjent

5.2 Valg av varamedlemmer

Det er totalt to nye varamedlemmer som velges inn. Disse blir valgt for 1 år.

Forslag til vedtak:	Kari Kalland	207	
	Ilona Anna Radkiewicz-Kwasna	231	
Vedtak:	Kari Kalland		Godkjent
	Ilona Anna Radkiewicz-Kwasna		Godkjent

5.3 Valg av medlemmer til miljøutvalget

Miljøutvalget består i dag av 5 medlemmer. For fire av disse er perioden ute nå. Disse blir valgt for 2 år av gangen.

Forslag til vedtak:	Ingrid Johannessen Sletten	301	
	Rikke Helland	251	Benkeforslag 2 år
	Diana Carolina Guerrero Rojas	225	Benkeforslag 1år
	Marie Thi Nguyen Toftum	259	Benkeforslag 1 år
Vedtak:	Ingrid Johannessen Sletten		Godkjent
	Rikke Helland		Godkjent 2 år
	Diana Carolina Guerrero Rojas		Godkjent 1 år
	Marie Thi Nguyen Toftum		Godkjent 1 år

Slik er sammensetningen i miljøkomiteen etter dagens valg

Miljøkomiteen	**Periode** (fra – til)
Roland Johan Røtne	2025 - 2027
Diana Carolina Guerrero Rojas	2026 - 2027
Marie Thi Nguyen Toftum	2026 - 2027
Rikke Helland	2026 - 2028
Ingrid Johannessen Sletten	2026 - 2028

Dokumentet er elektronisk signert

5.4 Valg av tunledere

Tunledere blir valgt for 1 år.

Forslag til vedtak:	**Tun 1** Bjarte Lillefosse	257	Gjenvalg
	Tun 2 Anne Berit Neset	327	Gjenvalg
Vedtak:	**Tun 1** Bjarte Lillefosse		Godkjent
	Tun 2 Anne Berit Neset		Godkjent

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomite blir valgt for 1 år.

Forslag til vedtak:	Paul Vindal	227	Gjenvalg
	Silje Taranger Skjoldal	291	Gjenvalg
	Gerard Martin Mccormack	263	Gjenvalg
Vedtak:	Paul Vindal		Godkjent
	Silje Taranger Skjoldal		Godkjent
	Gerard Martin Mccormack		Godkjent

6. Saker

Forslag til vedtektsendring:

Styre foreslår en vedtektsendringer for at dagens praksis skal samsvar med gjeldende vedtekter. Vedtektsendringen utgjør altså ingen ny praksis for Hovden borettslag. Alle varmtvannsberedere har vært skiftet ut 1 gang tidligere. Etter dette har det gjennom årene likevel blitt godkjent 2. gangs utskifting av varmtvannsberedere på Hovden borettslags regning. Basert på likemannsprinspippet betyr dette at resterende varmtvannsberedere som kun er byttet ut 1 gang, også har rett til å bli byttet ut 2. gang på Hovden borettslags regning uavhengig av ordlyden i dagens vedtekter fra 27.11.2023.

1.gangs utskifting av ventilasjonsvifte/-motor står slik som den er i dag.

En vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

I Hovden borettslagets vedtekter fra 27.11.2023 står det i dag følgende:

> ***5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt***
>
> *(2) Borettslaget skal ha ansvar for 1. gangs utskiftning av varmtvanns-bereder og ventilasjonsvifte/-motor.*

Forslag til vedtektsendring.

Dokumentet er elektronisk signert

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(2) Borettslaget skal ha ansvar for 1. og 2. gangs utskiftning av varmtvanns-bereder. Og 1. gangs utskiftning av ventilasjonsvifte/-motor.

Vedtak: *Godkjent mot at skrivefeil «Og 1. gangs utskiftning av ventilasjonsvifte/-motor» rettes opp til «Og 2. gangs utskiftning av ventilasjonsvifte/-motor»* og vedtektsendringen blir så:

> ***5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt***
>
> *(2) Borettslaget skal ha ansvar for 1. og 2. gangs utskiftning av varmtvanns-bereder. Og 2. gangs utskiftning av ventilasjonsvifte/-motor.*

Underskrifter:

Møteleder	**Referent**
_____	_____
Protokollunderskriver	**Protokollunderskriver**
_____	_____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll GF 18...

Name	Date	Name	Date
Sivertsen, Rikke Helland	**2026-03-19**	**Aarheim, Erik Andreas**	**2026-03-19**
Identification		Identification	
Sivertsen, Rikke Helland		Aarheim, Erik Andreas	
Name	Date	Name	Date
Jansen, Merete Larsen	**2026-03-22**	**Toftum, Asle**	**2026-03-19**
Identification		Identification	
Jansen, Merete Larsen		Toftum, Asle	

Signicat

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

HOVDEN BORETTSLAG
ORDENSREGLER

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggerlag. Org.nr 841 339 932.

Ordensreglene er et supplement til burettslagslova og Hoved Borettslags vedtekter.
Versjon 22.01.2025

VELKOMMEN

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden i laget. Disse reglene gjelder for alle beboerne i Hovden Borettslag. Samtidig oppfordres alle andelseiere til å vise en viss romslighet ovenfor hverandre. Andelseier plikter å gjøre sine gjester kjent med gjeldende regelverk for borettslaget.

BOENHET OG TILHØRENDE AREAL

- Andelseier plikter å holde og behandle boenheten med tilhørende areal på en slik måte at det unngås unødig slitasje og tiltrekning av skadedyr.
- Andelseiers private hageplanter og busker skal ikke stå inntil husvegger og grunnmur. Andelseiers planter og busker som står ut mot fellesområdet må beskjæres og klippes slik at de ikke henger utover fellesområdet. Dette gjelder særlig planter ut mot vei og gangvei som hindrer sikt og fremkommelighet.
- Fremleie over en lengre periode der andelseier flytter ut, og tar inn leietager skal fremleie skriftlig godkjennes av styret. Skriftlig godkjenning av fremleie må foreligge før fremleier kan flytte inn.
- Ved korttidsleie av andelsleiligheten hvor andelseier ikke flytter ut, men ønsker å leie ut for en kortere periode bes også andelseier om å opplyse om navn og perioden det gjelder på forhånd til styret.
- Andelseier har ansvar for at leietaker retter seg etter borettslagets husordensregler. Andelseier er ansvarlig for skader gjort av leietaker på borettslagets eiendom under fremleie.
- Hus, bod, carport, garasje, gjerder og postkassestativ skal være i borettslagets fargepalett.

- For endring av navn på postkasser er andelseier selv ansvarlig for å skaffe nytt hvit skilt med svart skrift med ønsket navn og husnummer.

RO OG ORDEN

- Det skal være ro i borettslaget søndag til torsdag kl. 2200 til 08.00, og fredag til lørdag kl. 24.00 til 10.00. Alle oppfordres til å følge helligdagsfred. Fagarbeidere som skal utføre et arbeid tillates å gjøre dette i sin arbeidstid.
- Festligheter som resulterer i mer støy enn normalt skal andelseier varsle sine nærmeste naboer om.
- Det skal ikke nytes alkohol på borettslagets fellesområder, men henvises til den enkelte beboers egen boenhet og hage. Ved større felles arrangement kan styret godkjenne en midlertidig unntakelse på denne regelen.
- Fyrverkeri skal ikke fyres opp på og mot borettslagets eiendom. Dette inkluderer terrasse, hage og veiene mellom husene og andre fellesområder i borettslaget.

KJØRING OG PARKERING I BORETTSLAGET

- Det er kun tillatt å kjøre inn i tunene for av- og pålessing.
- Det skal ikke parkeres foran bommenene i borettslaget, eller foran trappen i tun 2.
- Bommen skal være stengt før og etter gjennomkjøring. Bommene har til hensikt å senke kjørehastighet og redusere antall innkjøringer inn i tunet.
- Hver boenhet har hver sin tildelte parkeringsplass / garasjeplass. Andelseier plikter å holde orden rundt egen parkeringsplass/garasjeplass. Dette inkluderer snømåking, fjerning av ugress og avfall.
- Hver boenhet kan montere elbillader på sin parkeringsplass / garasjeplass. Det er kun tillat å lade elbil fra denne parkeringsplassen/garasjeplassen. Av hensyn til beboere og borettslagets sikkerhet er det ikke tillatt å lade fra andelsleiligheter, selv ikke med forsvarlig oppmontert lader ved/på huset.
- Borettslaget har et begrenset antall gjesteparkeringer. Gjesteparkeringer er alle parkeringsplasser som ikke tilhører en bestemt andelsleilighet. Andelseier skal alltid bruke egen parkeringsplass/garasjeplass først, før gjesteparkering benyttes. Gjester kan kun benytte seg av gjesteparkeringer, og ikke andre andelseieres parkeringsplasser.

- Uregistrerte-, avskiltede kjøretøy, kjøretøy som ikke er i bruk, campingvogner, bobiler, tilhengere, tillates ikke parkert/hensatt på borettslagets eiendom over tid. Nevnte kjøretøy kan bli fjernet for eiers egen regning.
- Særskilt parkeringstillatelse for forflytningshemmede kan bli tilrettelagt og tildelt av styret ved behov.

SØPPELHÅNDTERING

- Borettslaget har kildesortering for papp, plast og restavfall. Det er kun dette avfallet som er lov å kaste i de gjeldende søppelcontainerne. Av sikkerhetshensyn er det forbudt å kaste brennende materialer. Lokket skal til enhver tid kunne lukkes, hvis dette ikke lar seg gjøre må andelseier benytte en annen container eller vente til containeren er tømt og har plass igjen. Det er ikke lov å sette igjen noen former for søppel utenfor containeren.
- Avfall som borettslaget ikke har sortering for er andelseier selv ansvarlig for å få fjernet, for egen regning. Dette kan gjelde større gjenstander (for eksempel møbler, skrot etter oppussing), farlig avfall og spesialavfall (eksempel olje, malingsspann, batterier, fremmedarter fra hagen).
- Andelseiere oppfordres til å være delaktige med å holde det pent og ryddig i laget året gjennom.

DYREHOLD

- Det er båndtvang for hunder inne på borettslagets område gjennom hele året.
- Dersom hunder etterlater seg ekskrementer på borettslagets område, er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående. Eier oppfordres også til å fjerne ekskrementer i kommunal vei nærmest Stuajordet og i veien opp mot høydebassenget.
- Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller volde ulempe. Styret kan forlange at dyret skal fjernes, om mulige tiltak ikke har vist seg å fungere godt nok.

DUGNAD

- Avhengig av behovet arrangeres det 1-2 planlagte dugnader i borettslaget i året. Styret og/eller miljøkomiteen opplyser i forkant om hvilken dato dette gjelder og hvilke arbeidsoppgaver som må gjøres. Det er ønskelig at alle andelseiere deltar etter beste evne. Dette dugnadsarbeidet er frivillig og ikke lønnet.
- Styret kan i tillegg til disse 1-2 dugnadene i året avtale annet dugnadsarbeid. Dette dugnadsarbeidet kan lønnes etter gjeldende takst for *Voksen* og *Barn.* Lønnet dugnadsarbeid sendes fortløpende inn i *BOB BBL – appen* innunder *Småjobb.* Er ikke dette mulig digitalt kan timer levers inn på papir og styret fører inn timene i *Småjobb* for andelseier. Andelseier som har utført dugnadsarbeid er selv ansvarlig for å levere inn krav om lønn.
- Når hele eller deler av et prosjekt ikke kan gjennomføres på dugnad kan styret vedta at hele eller deler av budsjettinnbetaling kan benyttes til innleid ekstern arbeidskraft.

SAKER TIL STYRET

- Saker det er ønskelig at styret skal se på, meldes inn skriftlig til styret via e-post eller via egen BOB-profil i BOB BBL app / BOB-nettside. Det er ikke å forvente at muntlige beskjeder til styret blir husket i en travel hverdag.
- Hvis andelseier oppdager skade eller slitasje på borettslaget meldes dette inn skriftlig. For hastesaker som ikke kan vente til neste dag fordi konsekvensen blir for store kan andelseier eller beboer ta direkte kontakt med et styremedlem.

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle inne fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvending for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i – og følge ordensreglene.

Borettslagets vedtekter finner du som andelseier tilgjengelig inne på din BOB-profil i BOB BBL app / BOB nettside. Ordensreglene vil styret kunne oppdatere ved behov.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 288/70/0/0
Utlistet 26. mars 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
262117384	Grunneiendom	0	Ja	34 296,4 m²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5845100	31	ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT SØR, FELT 2, 3 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.06.1986	190001148	97,2 %
5840002	31	ARNA. GNR 288 BNR 63, ARNATVEIT SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.12.1986	190001501	1,1 %
201703	35	E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, STATLIG REGULERINGSPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.04.2022		0,9 %
5840003	31	ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT SØR, ENDRING AV GANGVEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.12.1992	190230534	0,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5845100	110 - Boliger	40,9 %
5845100	700 - Fellesområder	38,7 %
5845100	310 - Kjørevei	8,2 %
5845100	720 - Felles gangareal	6,2 %
5845100	750 - Felles lekeareal	2,3 %
5840002	730 - Felles parkeringsplass	1,1 %
201703	5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring	0,8 %
5845100	420 - Turvei	0,7 %
5840003	110 - Boliger	0,5 %
5845100	699 - Annet spesialområde	0,1 %
5840003	420 - Turvei	0,1 %
5845100	322 - Gangvei	< 0,1 % (3,5 m²)
201703	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (9,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
201703	310 - Ras- og skredfare	0,9 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5845100		13,3 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
201703	2 - Vilkår, bruk	0,8 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
201703	35	E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, STATLIG REGULERINGSPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.04.2022		20,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
201703	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	20,0 %
201703	2011 - Kjøreveg	0,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
201703	190 - Andre sikringssoner	20,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (13,6 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	15,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6420000	30	ARNA. GNR 288 BNR 3, 5 OG 6, ARNATVEIT SØRØST, EIKESTØLEN	3	190410451
5845000	31	ARNA. GNR 88 BNR 3, ARNATVEIT SØR FELT A	3	190001148
-	35	Arna Gnr 288 Bnr. 3, 5, 6 mfl., Arnatveit Sørøst - Eikestølen	5	201534279

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
287/275	139353714-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.07.2025	202514187
288/63	139927133-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	9445803-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	9445374-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	9445730-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139927079-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	10.05.2017	201707349
288/63	9445757-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	04.10.2017	201707349
288/63	9437525-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	28.02.2017	201707349
288/63	139926765-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	28.02.2017	201707349

Andre opplysninger

Skrevet ut 26. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

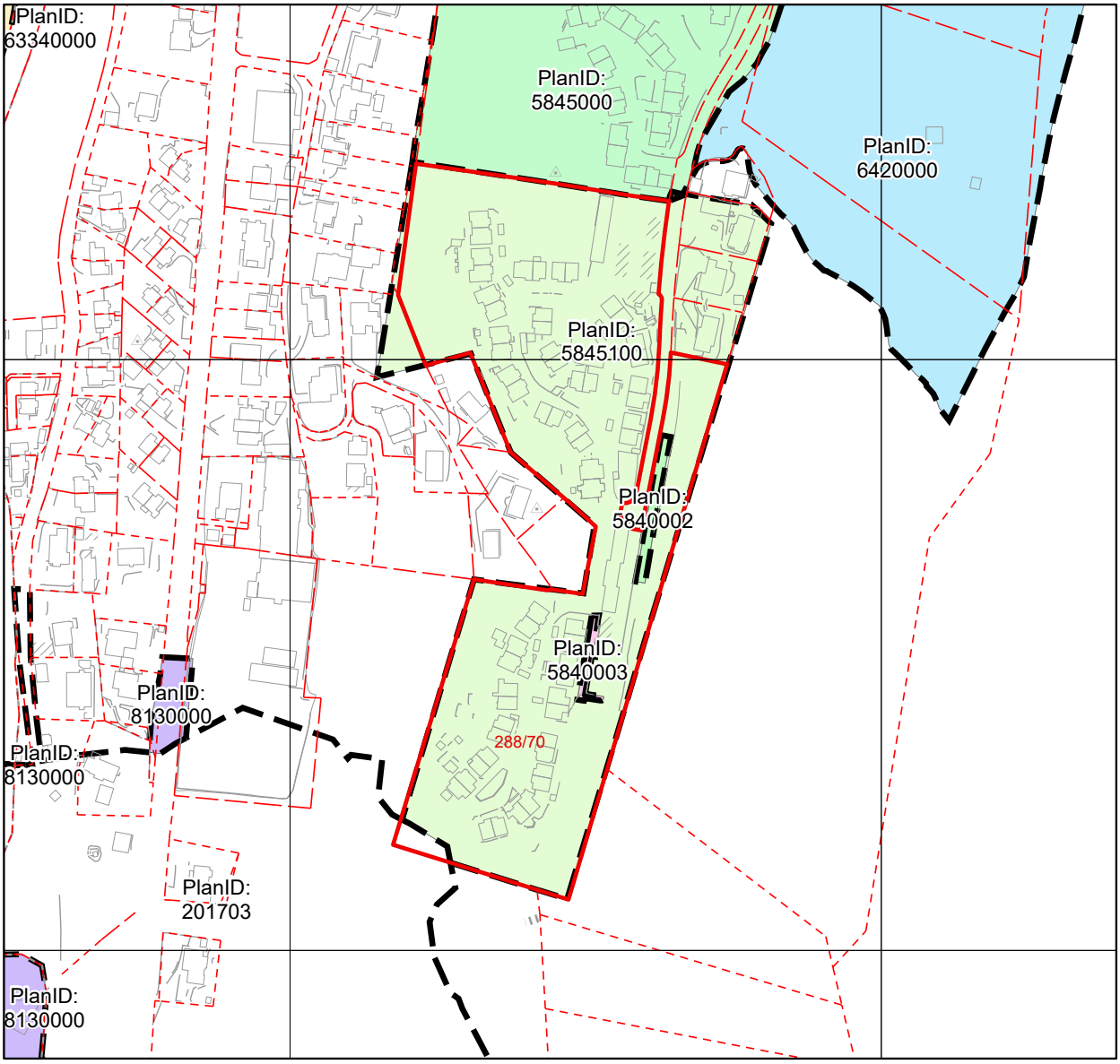
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 288/70
Dato: 26.03.2026 Adresse: Stuajordet 267 m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5840002, 5840003, 5845000, 5845100, 201703

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

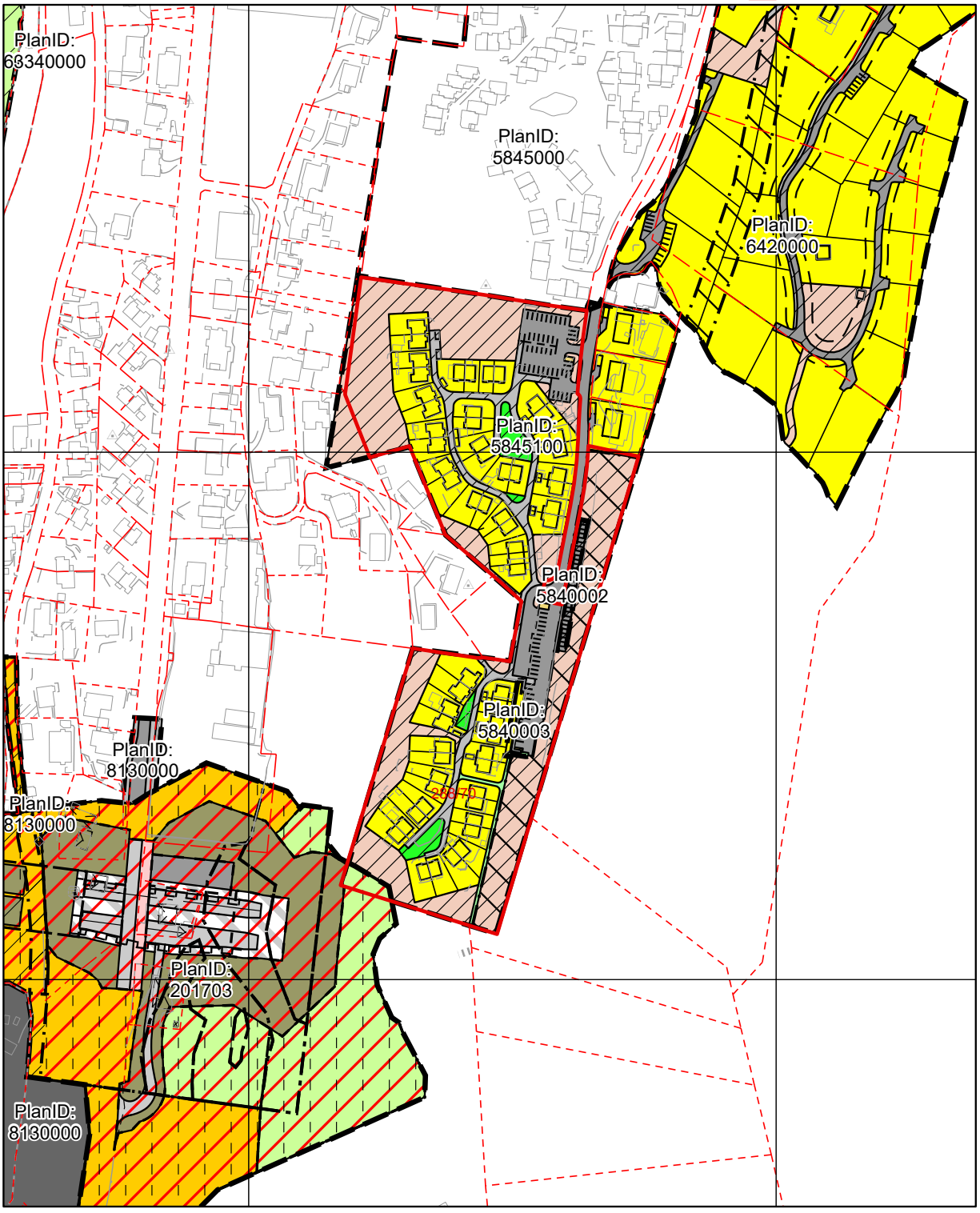
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 288/70
Dato: 26.03.2026 Adresse: Stuajordet 267 m.fl.

PlanID(er): 5840002, 5840003, 5845000, 5845100, 201703

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1252 - Bru

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 540 - Rasfare

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Garasjer i boligområder
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- Turveg
- Privat vei
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1001 - Bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

- 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

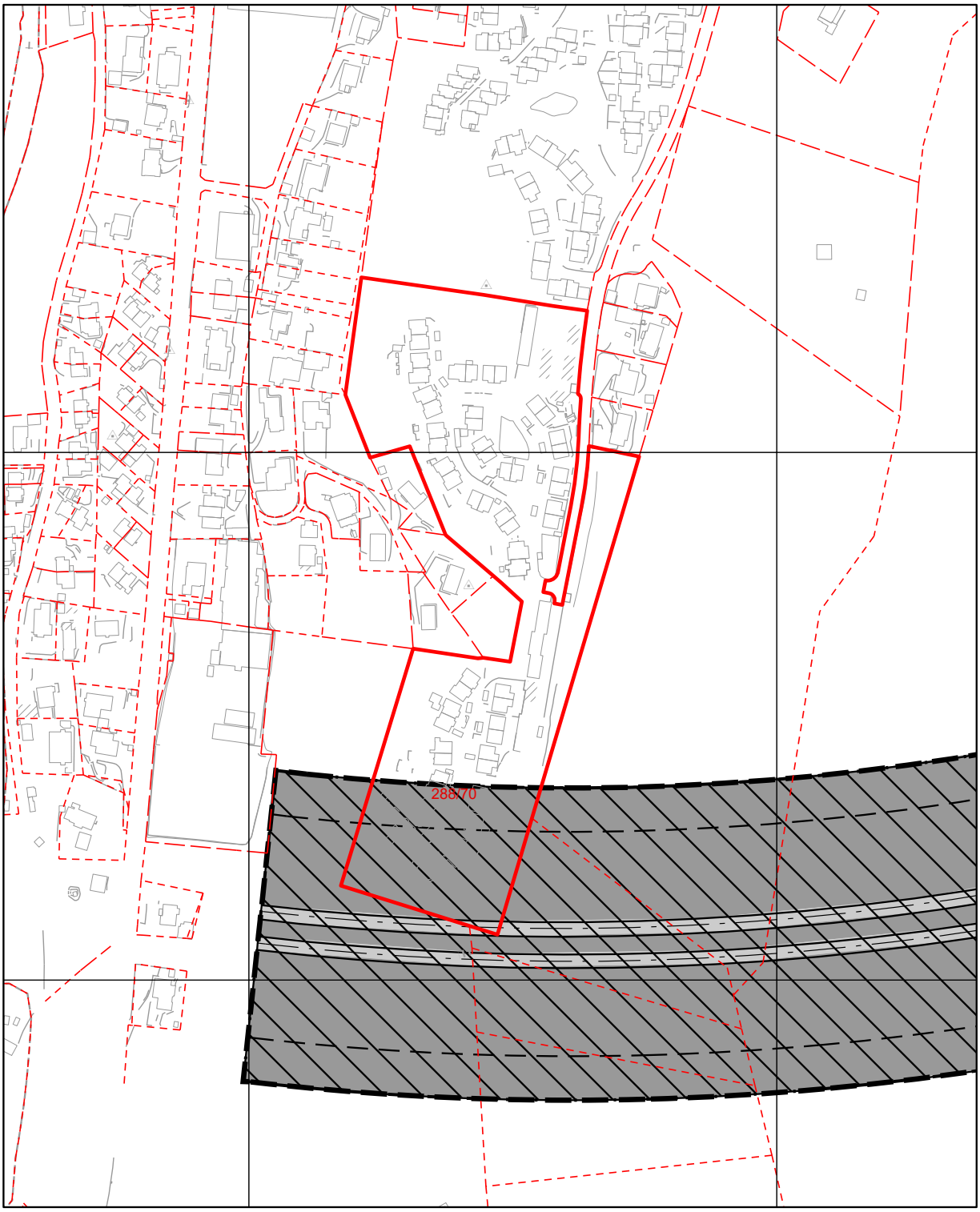
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 288/70
Dato: 26.03.2026 Adresse: Stuajordet 267 m.fl.

PlanID(er): 201703

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate

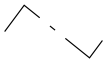


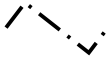
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1211 - Byggegrense


1221 - Regulert senterlinje

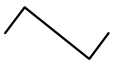

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

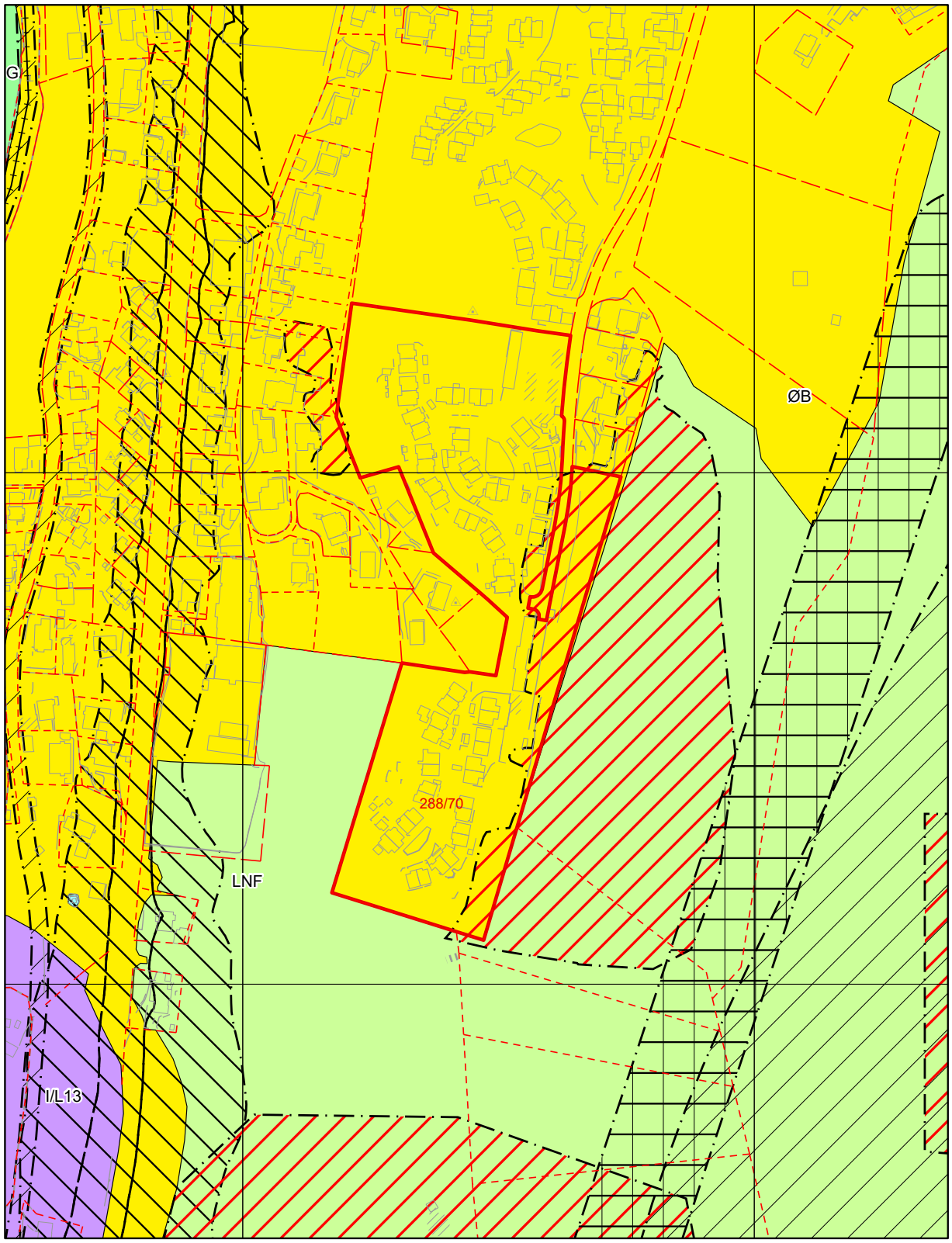
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 26.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 288/70
Adresse: Stuajordet 267 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Jernbane

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Næringsbebyggelse

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

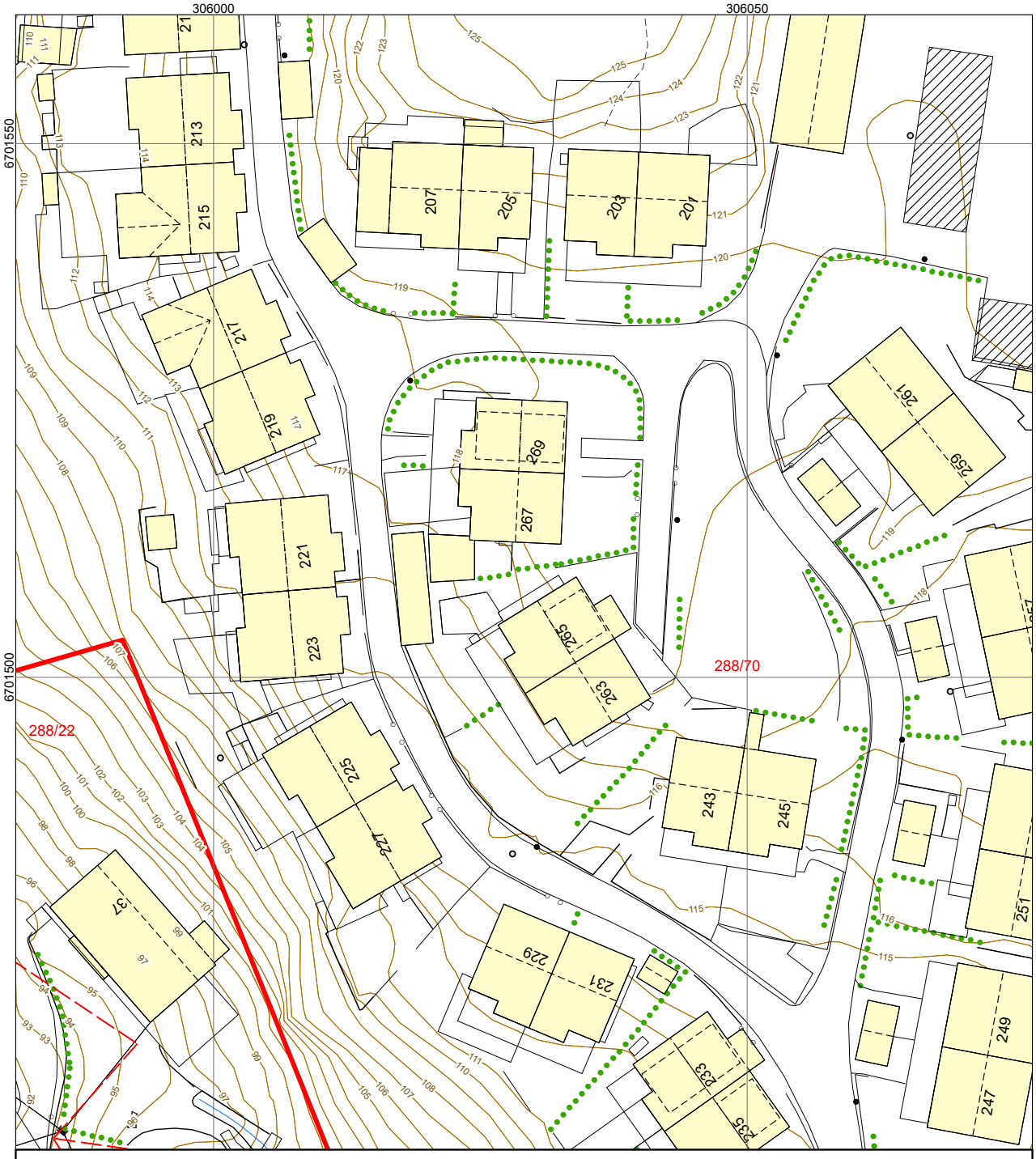
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 288/70/0/0
Adresse: Stuajordet 267 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	R	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	K	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk		
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk		
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker		

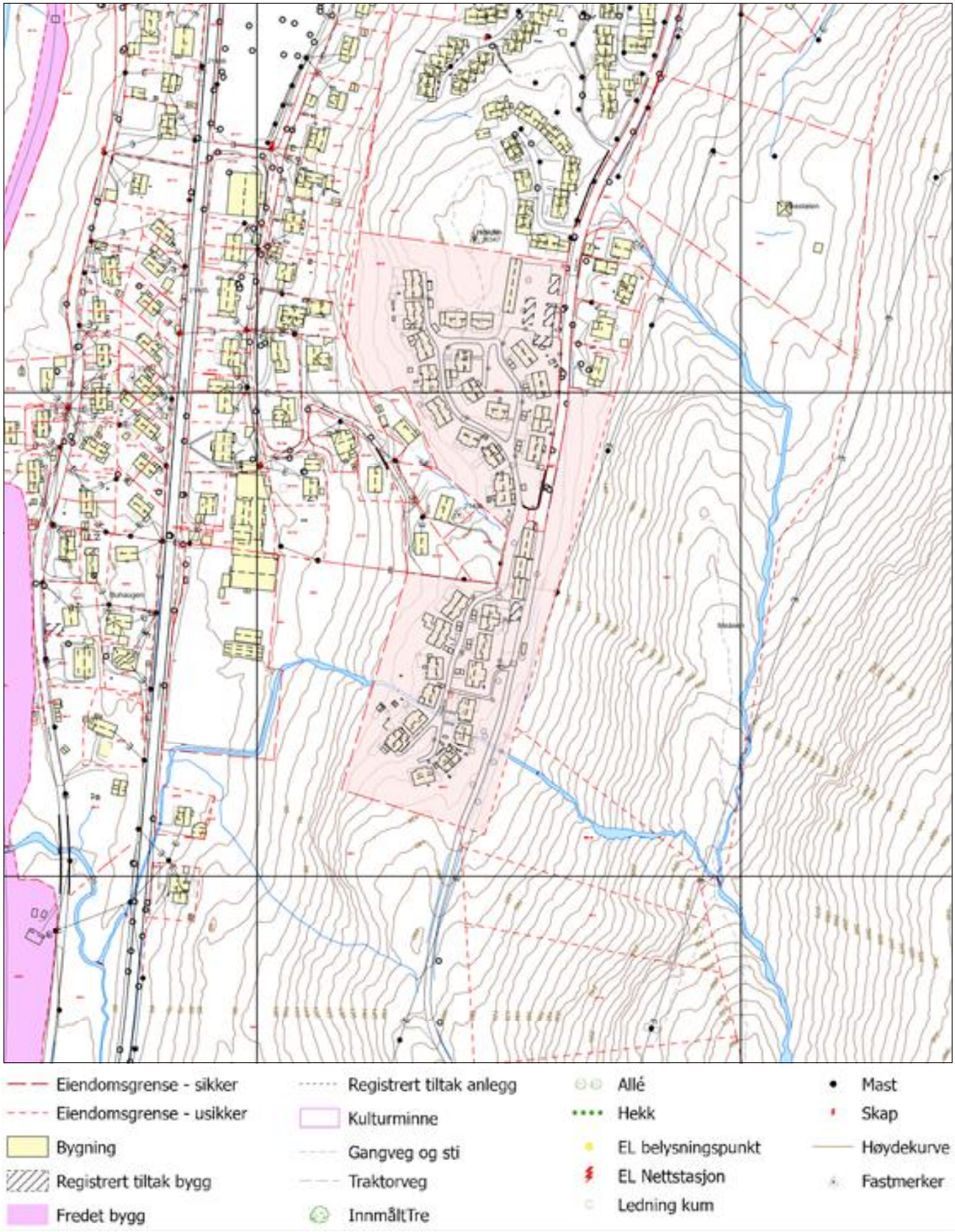
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 288/70/0/0
Adresse: Stuajordet 267, 5262 ARNATVEIT m.fl.

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



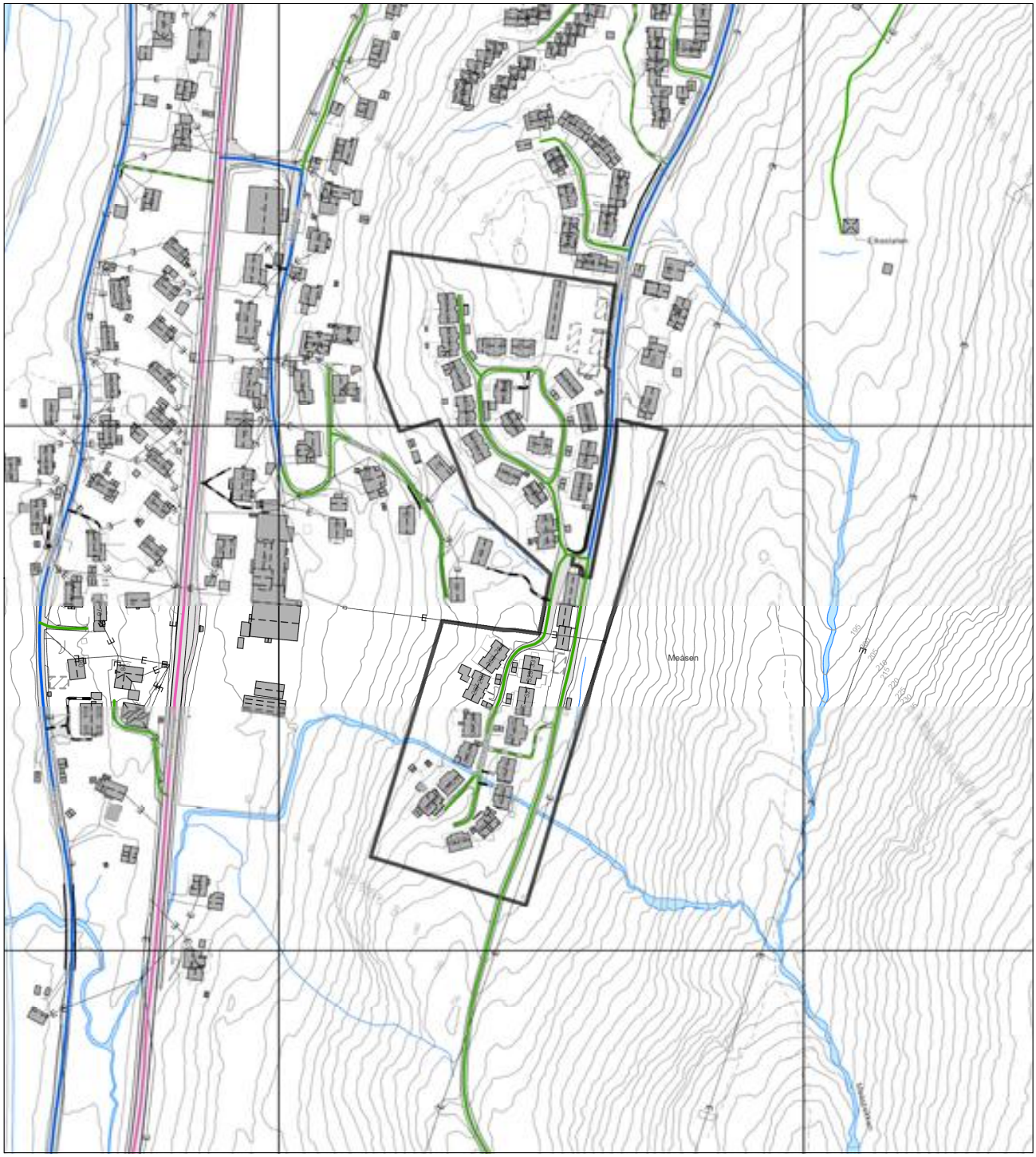
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 288/70/0/0
Adresse: Stuajordet 267, 5262 ARNATVEIT

N



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

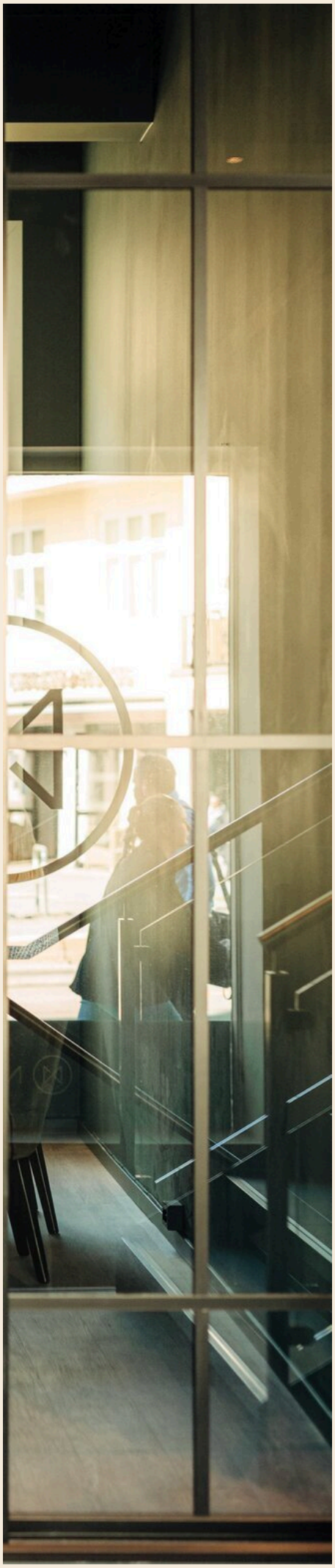
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

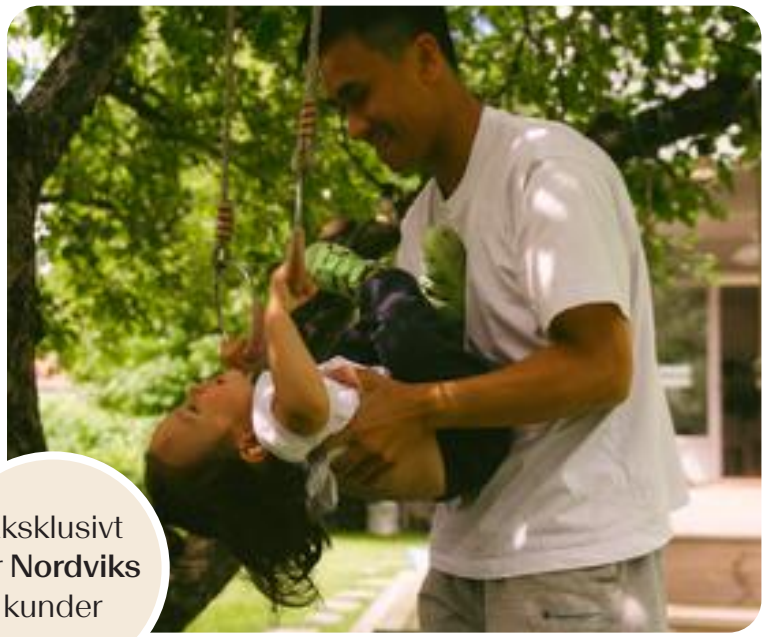


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stuajordet 267 5262 ARNATVEIT
Matrikkel: Gnr 288, bnr 70 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Julie Stordalen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
j.stordalen@nordvikbolig.no
415 24 522



Tonje Roaldsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
t.roaldsen@nordvikbolig.no
980 11 167

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: