


Velkommen til

# Hølbekken 133
# 5262 Arnatveit

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Hølbekken 133
# 5262 Arnatveit

# Herlig tomannsbolig over to plan | Flere store og solrike uteplasser | Fast p-plass | Gå til skole, barnehage og butikk

Velkommen til Hølbekken 133! En halvpart av tomannsbolig med nydelig utsikt, utmerkede solforhold og familievennlig beliggenhet i Indre Arna.
Boligen kan skilte med herlige uteplasser, med stor hage, balkong og terrasse. Her får en også 3 soverom, en stor stue med god takhøyde, og egen parkeringsplass. Fantastisk beliggenhet for barnefamilien, med kort gangavstand til både barnehage og -skole. Kort vei også til et flust av flotte tur- og aktivitetstilbud, kollektivt, butikker, kjøpesenter og togstasjonen, hvor togene har hyppige avganger til Bergen sentrum.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 750 000 |
| **Andel fellesgjeld pr 30.09.2026** | kr | 309 991 |
| **Omkostninger*** | kr | 9 496 |
| **Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.** | kr | 4 069 487 |
| **Felleskostnader pr. mnd.**** | kr | 6 512 |
| **BRA/BRA-I** | | 129/124 m² |
| **Ant. sov.** | | 3 |
| **Eiendomstype** | | Tomannsbolig |
| **Eierform** | | Andel |
| **Byggeår** | | 1981 |

**Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.**

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Eivind Markhus**

99 10 16 18
eivind.markhus@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **3 750 000** |
| Andel fellesgjeld pr 30.09.2026 | kr | **309 991** |
| Omkostninger* | kr | **9 496** |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | **4 069 487** |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | **6 512** |

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.:  kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 - 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 512 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 5 931,-
TV og internett: kr 501,-
Dugnad: kr 80,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 30.09.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

**Offentlige/Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

**Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi**
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 19 079 777,79 pr. 30.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12115579280
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 19 079 777,79
Andel av saldo: kr 309 991,81
Innfrielsesdato: 29.09.2038
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,24 %

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

**Registerbetegnelse**
Andel nr. 28 i Krossbakken borettslag, org. nr. 953776278.
Andelen ligger i Krossbakken borettslag og forretningsfører for borettslaget er BOB Eiendomsutvikling AS.

**Sikringsordning**
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

**Om borettslaget**
Krossbakken Borettslag (org.nr. 953 776 278) er et borettslag tilknyttet BOB BBL (Bergen og Omegn Boligbyggelag) som forretningsfører. Borettslaget ligger ved Hølbekken, Arnatveit i Bergen kommune og består av 62 andeler i bygninger oppført i 1983. Borettslagets nettside er krossbakken.no.

Saker og vedtak fra ordinær generalforsamling 15.04.2026 og styrets årsmelding for 2025:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• Styrehonorar for 2025 ble vedtatt til kr 154 500,- (3 % indeksregulering).
• Valg av styre ble gjennomført for perioden 2026–2028.
• Innkommet søknad om tilbygg av utvendig bod inntil fasade ved Hølbekken 61 ble godkjent under forutsetning av skriftlig vedlikeholdsavtale og eventuell kommunal godkjenning.
• Pipearbeidet i borettslaget er fullført.
• Styret arbeider med å vurdere rimeligere løsninger for ladeanlegg for elbil.

Fellesarealene omfatter grøntanlegg, lekeplass med sandkasser og lekeapparater, frukt- og bærhage, veier, fellesboder, fellesgarasje samt felles kompostbinge for hageavfall. De fleste boligene har én innvendig og én utvendig bod. Borettslaget har avtale om snøbrøyting og strøing med GM Håndverkstjenester, skadedyrkontrollavtale med Rentokil, samt HMS-oppfølging via Bevar HMS og løpende kontroll av lekeplass og apparater.

Bruks- og eierbegrensninger:
• Kun fysiske personer (enkeltpersoner) som er medlemmer i BOB kan eie andel i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Offentlige organer (stat, fylkeskommune eller kommune) kan til sammen eie inntil 10 % av andelene.
• Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn krever skriftlig forhåndssamtykke fra borettslaget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller tekniske installasjoner, samt innvendige endringer i bærende konstruksjoner eller felles ledninger. Påbygg som berører fasade krever 2/3 flertall på generalforsamling.
• Kjøring til og fra boligene skal begrenses til et minimum med maksimal fartsgrense på 10 km/t. Det er ikke tillatt å parkere utenfor husene.

**Forretningsfører**
BOB Eiendomsutvikling AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
Tomannsbolig:

BRA-i: 124 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 129 m2

1. etasje
BRA-i: 66 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 15 m2.

-1. etasje
BRA-i: 58 m2.
TBA: 33 m2.

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

Underetasje:
Trapperom: 10,0
Soverom 1: 13,4
Soverom 2: 11,9
Bad: 5,1
Vaskerom: 5,6
Bod: 9,9

1 etasje:
Vindfang: 1,7
Trapperom: 12,1
Toalettrom: 1,9
Kjøkken: 9,7
Stue: 32,1
Soverom: 6,6
Bod: 4,3

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3

**Eierform**
Andel

**Boligtype**
Tomannsbolig

**Parkering**
Det medfølger én fast parkeringsplass. Borettslaget har også gjesteparkeringsplasser, og det er lagt opp til at andelseier kan kjøpe lader til sin plass.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 287, Bnr. 672 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.

Tomteareal er 36 116 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med grøntanlegg, frukt- og bærhage, samt lekeplass med sandkasser og lekeapparater. Det er i tillegg felles kompostbinge for hageavfall, samt interne veier og felles parkeringsarealer.

**Vedtekter/husordensregler**
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt i henhold til opplysninger fra styreleder. I henhold til vedtektene kan styret fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**Beboernes forpliktelser**
Borettslaget gjennomfører dugnader (blant annet vår- og høstdugnad samt vedlikeholdsdugnader). Timepris for dugnadsarbeid godtgjøres med kr 200,- for voksne og kr 150,- for personer under 18 år (minimumsalder for lønnet arbeid er 13 år). Dugnadstimer registreres via BOB-appen under SMÅJOBB. Alle boliger skal være utstyrt med 2 røykvarslere og ett brannslukkingsapparat, og det er beboers ansvar å teste funksjon og bytte batterier. Andelseiere plikter videre å kildesortere avfall og holde fellesgarasje ryddig av hensyn til brannsikkerhet.

**Regnskap/budsjett**
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra årsregnskap 2025 og budsjett 2026:
• Årsresultat for 2025: overskudd kr 33 163,- (driftsresultat kr 1 051 461,-).
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 637 000,- (beregnet underskudd etter avdrag på lån kr -446 000,-).
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 008 217,-.
• Egenkapital pr. 31.12.2025: kr -2 027 217,-. Styret opplyser i note 12 at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn gjelden, men anser det ikke nødvendig å øke egenkapitalen på grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen.

**Borettslagets forsikringsselskap**
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0003233789

**Byggeår**
1981

**Innhold**
Tomannsbolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Vindfang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue og soverom.
1. etasje BRA-e: Bod på 5 m².
Underetasje BRA-i: Trapperom, to soverom, bad, vaskerom og bod.

Balkong på 15 m² med utgang fra stue.
Terrasse på 33 m² med utgang fra soverom.

**Standard**
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan, oppført i 1981, beliggende i et etablert boligområde på Arnatveit. Boligen har en funksjonell planløsning med tre soverom, to stuer og uteplasser i begge etasjer med både balkong og markterrasse. Borettslaget har gjennomført flere utvendige oppgraderinger, herunder fornying av vinduer og taktekking i 2010 samt nytt piperør i 2025.

Entré og trapperom:
Inngangspartiet leder inn i et vindfang og videre til et romslig trapperom med heltre trapp til underetasjen. Fra trapperommet er det adkomst til toalettrom, soverom, kjøkken og stue. Like ved inngangsdøren er det en praktisk utvendig bod.

Stue:
Stuen har god takhøyde under det skrå paneltaket og store vindusflater som vender ut mot omgivelsene. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord. En teglsteinspipe med peisinnsats og en luft-til-luft varmepumpe sørger for oppvarming. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte, lyse fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvask. Innredningen inneholder komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator montert i skap over kokesonen, samt mekanisk avtrekk. Rommet har spiseplass ved vinduet og malte overflater på veggene.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje har adkomst fra trapperommet. Rommet er utstyrt med toalett, enkel vask og naturlig ventilasjon, med belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i første etasje har vindu mot inngangssiden, laminat på gulv og malte overflater med brystningspanel.

Balkong:
Balkongen har adkomst fra stuen og er utført i trekonstruksjon med rekkverk og glassfelt. Her er det plass til sittegruppe.

Bad:
Badet i underetasjen har fliser på gulv og vegg, samt gulvvarme. Innredningen består av baderomsseksjon med servant, toalett, dusjkabinett, plastsluk, membran og naturlig ventilasjon.

Rommet har oppnådd forventet brukstid og har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, sluk og en eldre varmtvannsbeholder. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling, samt naturlig ventilasjon. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Soverom underetasje:
Underetasjen inneholder to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt direkte utgang til markterrassen. Det andre soverommet har god størrelse med plass til seng og oppbevaring.

Terrasse:
Markterrassen i underetasjen har utgang fra hovedsoverommet og er oppført i trekonstruksjon, med overbygd del og god plass til utemøbler med tilknytning til hagen.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg og fliser.
Vegger: Panel, malte plater og fliser.
Himling: Panel og malte plater.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i underetasjen, en innvendig bod i første etasje, samt en tilbygget ekstern bod ved inngangspartiet.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Underetasje Bad - Generell | Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning. Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.

- Underetasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er et typisk vaskerom slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Noe fuktskjolder ved gjennomføring og varierende utlufting på raft.

- Ytterdører | Noe slitasje i treverk og overganger på ytterdør registrert

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Noe slitasje i dekke og rekkverk

- Terrasser og plattinger på terreng | Noe slitasje i platting og underliggende konstruksjon

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15

mm.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.

- Innvendige dører | Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Noe forhøyet fuktverdi målt i hulltaking. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng. Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Noe lokal slitasje og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Noe begrenset effekt og mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er kun naturlig ventilasjon og rommet mangler løsning for tilluft. Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

- Innvendige vannledninger | Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Andre utvendige forhold | Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, renner og beslag, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

- Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Helse, miljø og sikkerhet

- Branntekniske forhold: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Innbo og løsøre**
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Hølbekken 133 ligger fint til et attraktivt og familievennlig boligområde i Indre Arna. Boligen har vestvendt beliggenhet, med uteplasser også mot sør, som gjør at en kan nyte utmerkede solforhold og nydelig utsikt. Her bor en i et veletablert og barnevennlig nabolag, med både barnehage og -skole like nedi veien. Beliggenheten ligger til rette for både effektive hverdager og flotte fridager, og byr på det beste av to verdener; nærhet til naturen og fine turmuligheter, samtidig som en har alt en trenger i hverdagen i umiddelbar nærhet.

Området er kjent for sitt trygge og familievennlige miljø, med gangavstand til både barnehager og skoler. Innenfor gangavstand finner en både Arnatveit barnehage, Ådnanipa barnehage , og det er også kort vei til Indre Arna barnehage og Øyrane barnehage. Ådnamarka skule ligger rett nedi veien, med enkel tilkomst til fots via snarvei. Her finner en også fotballbane og flere lekeplasser. For ungdommen i hus er det en kort busstur til den splitter nye Garnes ungdomsskule samt Arna videregående skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Arnatveit eller Kiwi Indre Arna, hvor førstnevnte ligger innenfor gangavstand. Har en behov for et større servicetilbud, er det mulig å spasere eller bare en kort kjøretur til Øyrane Torg. Her finner en blant annet dagligvare, flere butikker, serveringssteder, apotek, frisør, legekontor og tannlege. Ønsker en å ta turen til Åsane eller Bergen sentrum, er det henholdsvis ca. 20 og 26 minutter å kjøre. Fra Arna kan en også nå Bergen sentrum på bare 7 minutter med toget.

Kollektivtilbudet i området er godt utbygget, med kort gangavstand til nærmeste busstopp. Herfra kan bussene ta deg mellom Arna terminal og Nesttun. Fra Arna terminal kan bussene ta deg videre til blant annet Åsane, Lone, Garnes, Osterøy, Voss og Bergen sentrum. Like ved Arna terminal finner en også Arna stasjon, hvor togene går med hyppige avganger og kan ta deg til Bergen sentrum på bare 7 minutter, eller til eksempelvis Voss, Geilo og Oslo. Det gode kollektivtilbudet gjør det enkelt å komme seg rundt i hverdagen, også uten bil.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidstilbud for folk i alle aldre. Rett oppi veien fra leiligheten finner en starten på turstien til Reppadalsvegen, hvor veien kan gå videre til Arnanipa og over til Garnes. Spaser- eller joggeturen kan legges til populære Rambergsvegen, en flott grusvei med flere rasteplasser underveis. I 2024 åpnet den nye dagsturhytten Ådnabu, som har blitt et populært turmål blant store og små i Arna. Ved skolene på Garnes finner en flere fritidstilbud, med både kunstgressbaner, Bjørnarhallen og svømmehall. Det er også kort vei til Arna idrettspark, med friidretts- og fotballbane. Vil en ta treningsøkten på senter, er det gangavstand til Arna Treningssenter, og kort kjøreavstand til Sporty Arna og CrossFit Anterior. På Garnes finner en Soltun Besøksgård, hvor det holdes åpen gård med jevne mellomrom, og en kan hilse på alle dyrene, kjøre hest og vogn, spasere rundt gårdens tursti, besøke gårdsbutikken, samt leie gården til arrangementer. Det er også et flust av herlige badeplasser i nærområdet, hvor både Holmen, Hegglandsvika og Garnestona kan trekkes frem. Ved Øyrane Torg finner en Arna Sauna, hvor en kan nyte opplevelsen med et bad i vågen og samtidig støtte lokalidretten. På sommerstid er også Gamle Vossebanen en populær attraksjon, hvor et ekte damplokomotiv kjører museumsrute mellom Garnes og Midttun.

**Adkomst**
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tomannsbolig med grunnmur i betong og gulv mot grunn i betong. Yttervegger er oppført i mur og bindingsverk, kledd med liggende trekledning. Etasjeskille er i trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft, tekket med nyere takstein.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.03.1981, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, gulvvarme på bad i underetasje og eldre peisinnsats.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**TV/Internett/Bredbånd**
En grunnpakke med TV og internett er inkludert i felleskostnadene, med enkelte valgmuligheter. Det er anledning til å oppgradere for egen regning.

**Adgang til utleie**
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT (plan-ID 4410000), ikrafttrådt 17.11.1978, med tilhørende fellesarealer for felles garasje/parkering, lekeplass, kjørevei og gangvei/gangsti.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (framtidig, Ytre

fortettingssone).

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
- ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT (plan-ID 4410101) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT, ENDRING (plan-ID 4410003) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ARNA. GNR 287 BNR 510, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN (plan-ID 4415101) - status: Endelig vedtatt arealplan

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag
- ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT, ENDRING (plan-ID 4410006) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ARNA. GNR 287 BNR 686, INDRE ARNA, ARNATVEIT (plan-ID 4410005) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B (plan-ID 20060000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT, BARNEHAGE (plan-ID 4410100) - status: Endelig vedtatt arealplan
- ARNA. GNR 288 BNR 3, OPPETVEITEN 5 (plan-ID 4410400) - status: Endelig vedtatt arealplan

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Offentlig til privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 888 659 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 554 636 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Andel felles formue**
Kr 16 819 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

**Forkjøpsrett**
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst av BOB BBL med meldefrist 08.10.2026 kl. 10:00, hvor det meldte seg 7 interessenter. Etter akseptert bud vil det bli avklart om noen av de meldte interessentene benytter forkjøpsretten.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Dersom borettslaget nekter godkjenning, må melding om dette være kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt. Styret opplyser at de ønsker et kort møte med nye andelseiere før signering av styregodkjenningen.

**Eier**
Berit Hansen

**Heftelser**
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

**Andre relevante opplysninger**
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Hengelamper i stue og lamper gang/yttergang medfølger ikke handelen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,50% av salgssum inkl. andel fellesgjeld
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Komplett, kr 19 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 500
Utlegg innhenting opplysninger fra BOB, kr 4 500
Eierskiftegebyr til BOB, kr 6 725

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Morten Soltvedt den 01.10.2026.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Kontaktpersoner**
Eivind Markhus
Eiendomsmegler
Telefon: 991 01 618
E-post: eivind.markhus@em1sr.no

Maren Knutsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 957 91 205
E-post: maren.knutsen@em1sornorge.no

**Ansvarlig megler**
Eivind Markhus
Eiendomsmegler
Telefon: 991 01 618
E-post: eivind.markhus@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum
5809 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

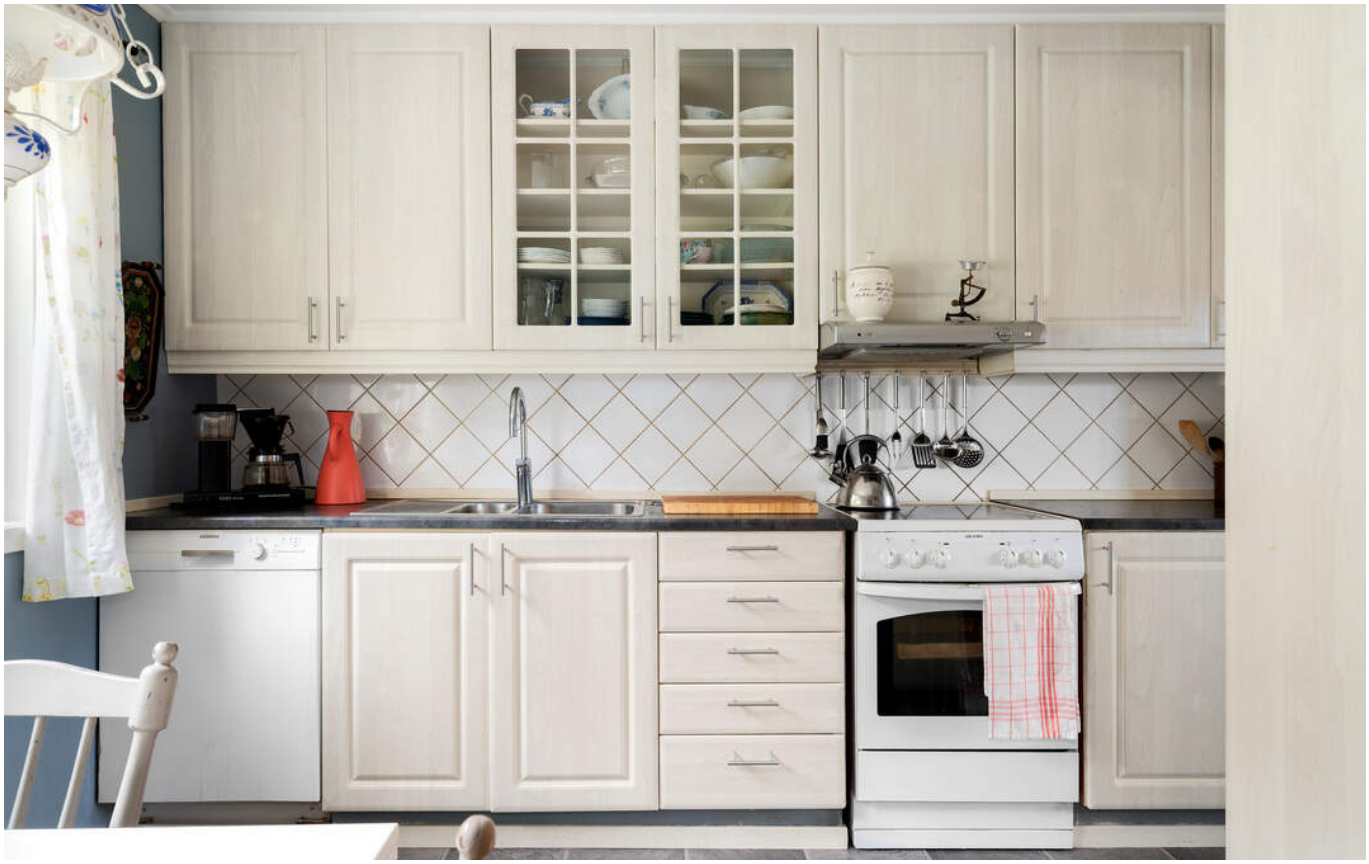








































































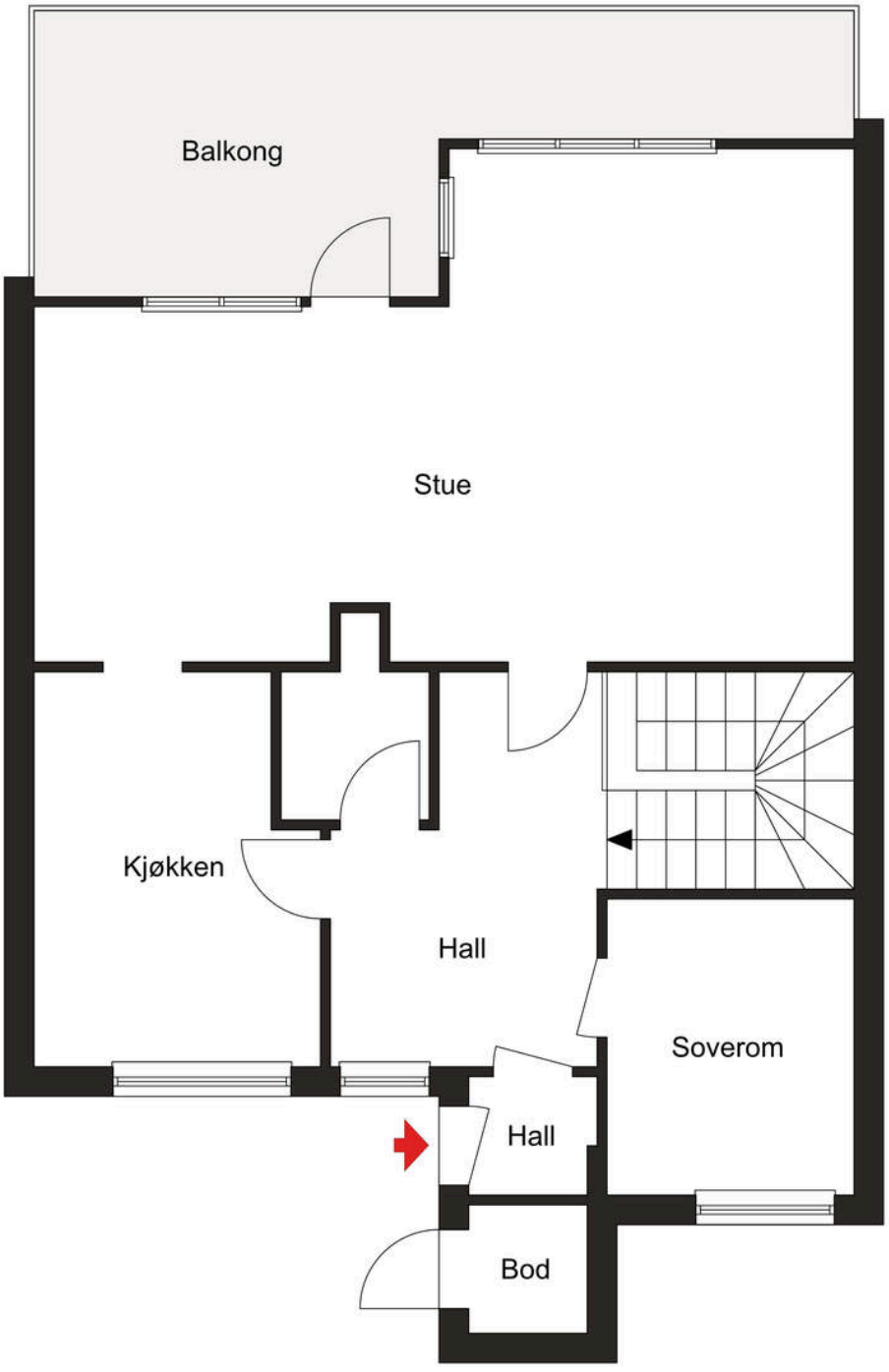








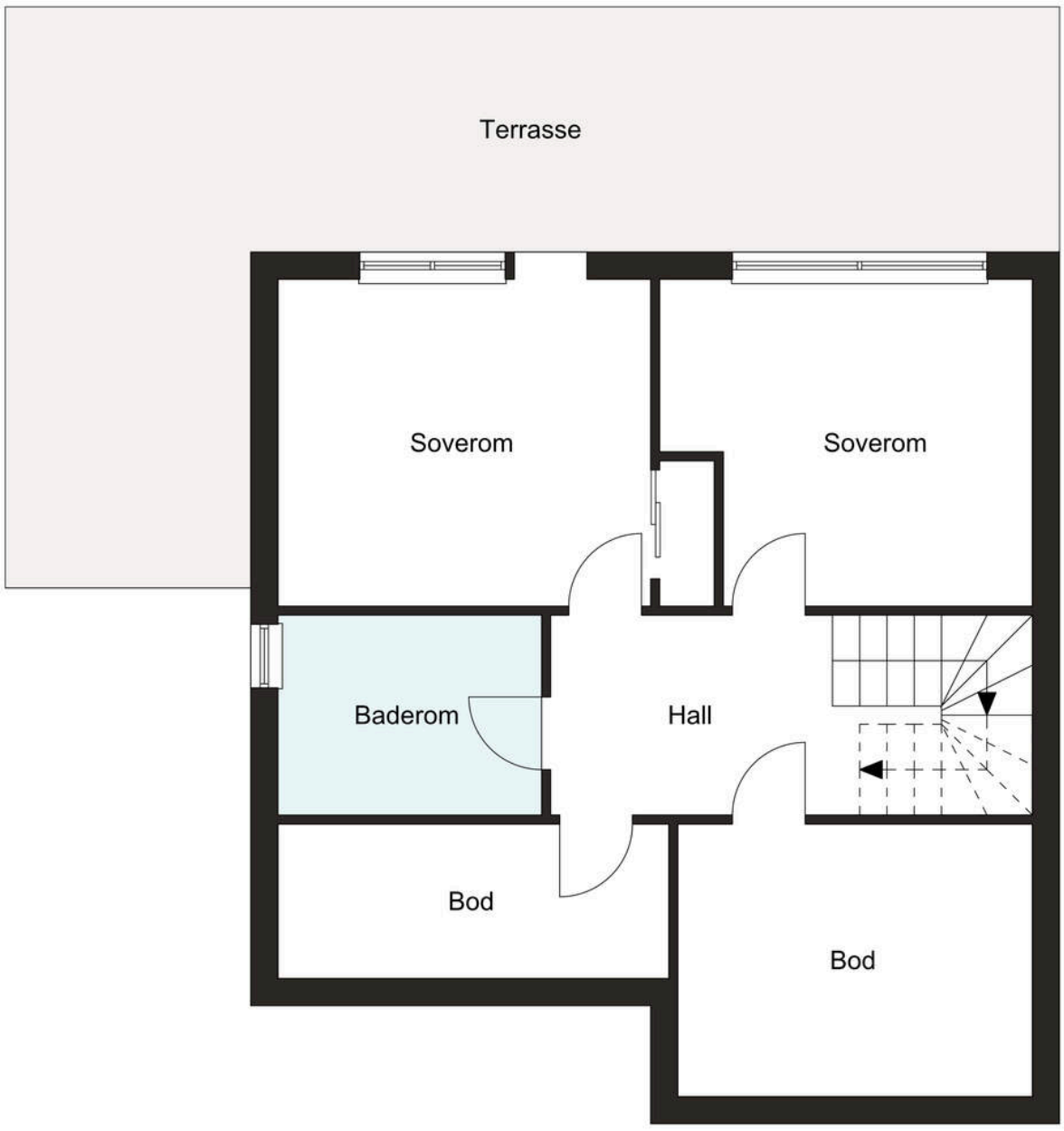
# Plantegning




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# HØLBEKKEN 133

## Nabolaget Ådnamarka - vurdert av 55 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

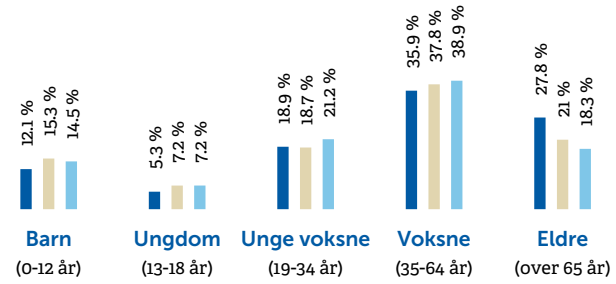
## NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Stølsvegen vest**<br>Linje 29 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Arna stasjon**<br>Linje F4, L4, R40 | **23 min**<br>2 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | **30 min**<br>27.2 km |
| **Bergen Flesland** | **31 min** |

## ALDERSFORDELING




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

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Ådnamarka skule (1-7 kl.)**<br>324 elever, 22 klasser | **8 min**<br>0.7 km |
| **Garnes ungdomsskule (8-10 kl.)**<br>438 elever, 34 klasser | **9 min**<br>5.7 km |
| **Arna videregående skole**<br>200 elever | **8 min**<br>5.1 km |
| **Åsane videregående skole**<br>1100 elever | **21 min**<br>15.3 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Arnatveit barnehage (1-6 år)**<br>57 barn | **4 min**<br>0.4 km |
| **Ådnanipa barnehage (1-5 år)**<br>32 barn | **18 min**<br>1.5 km |
| **Øyrane barnehage (1-5 år)**<br>111 barn | **6 min**<br>3.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Arnatveit Borettslag** | **8 min** |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Kiwi Arnatveit** | **9 min** |
| **Kiwi Indre Arna** | **5 min** |

FINN 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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

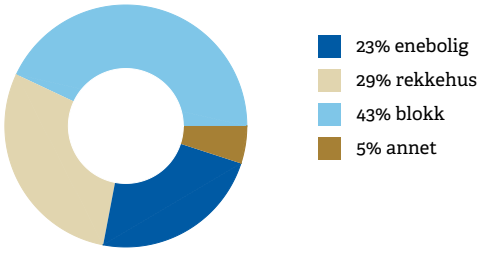
## TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Ådnamarka skole fotballbane kunst...**<br>Fotball | **6 min**<br>0.5 km |
| **Indre arna skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **4 min**<br>2.8 km |
| **CrossFit-Bruket** | **11 min** |
| **Arna Treningssenter** | **11 min** |

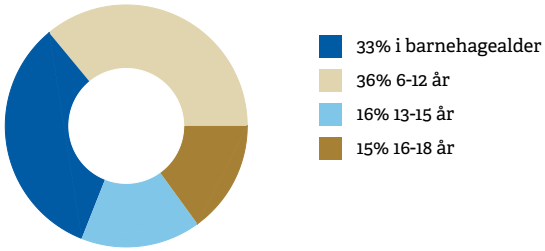
## BOLIGMASSE



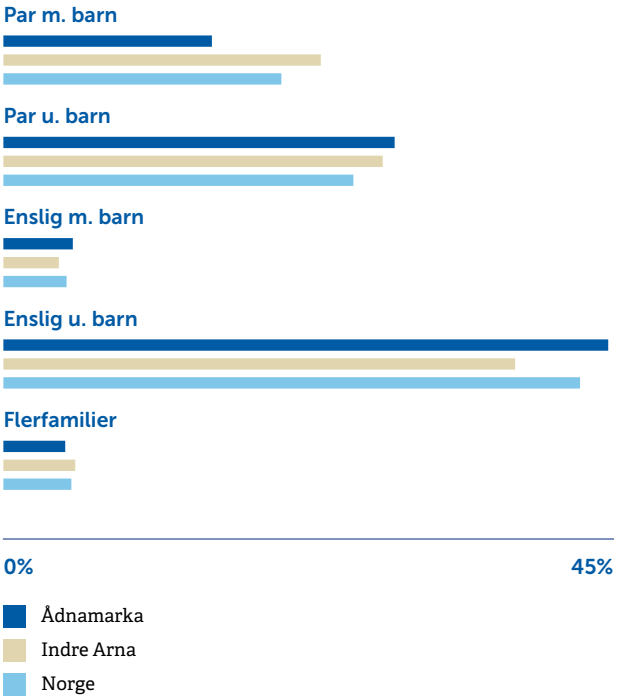

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Øyrane Torg** | **7 min** |
| **Apotek 1 Arna** | **5 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

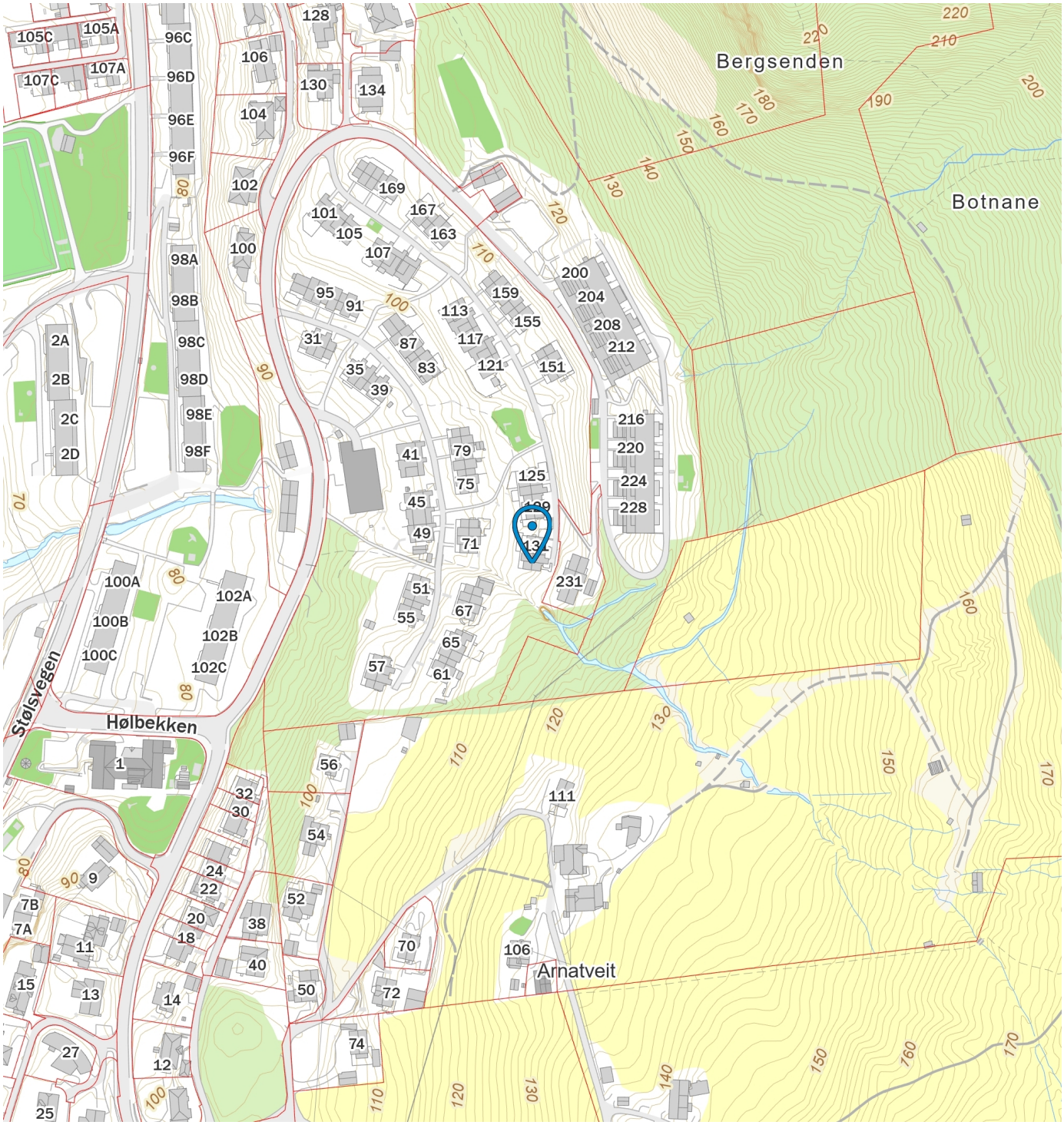



## SIVILSTAND

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

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






FINN 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

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.  Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.  Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

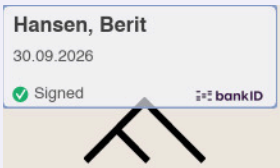
**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring




## Selgers egenerklæring

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

| | |
|---|---|
| Selgere | Berit Hansen |

### Boligen

Hølbekken 133
5262 ARNATVEIT

4601-287/672/0/0

- Boligen ble kjøpt 1982
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   **Firmanavn:** I regi av boretslag
   **Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolert-vinduer -kledning-tak Ventilasjon i 2018

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** I regi av boretslag
   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt rør i pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
BERGEN kommune
gnr. 287, bnr. 672
Andelsnummer 28

**Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²**



**Befaringsdato:** 01.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2702 **Eiendomsverdi ref nr:** DJ8041

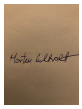
**Autorisert foretak:** 7-Fjellstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Soltvedt

7-Fjellstakst as

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

## 7-Fjellstakst AS

**Rapportansvarlig**



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

7-Fjellstakst as

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig  i borettslag fra 1981 over to plan med tilbygget bod ved tilkomst og utgang til balkong og terrasse fra stue og soverom.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i mur og bindingsverk, kledd med liggende trekledning. Yttertak er skrått, opplektet og tekket med nyere takstein.

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

**Tomannsbolig - Byggeår: 1981**

UTVENDIG Gå til side

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrenging og andre mulige avvik.

Vinduer med isolerglass fra 2010.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Eldre ytterdør av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Nyere terrassedører med glass er kontrollert for samme.

Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med nyere takstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat og belegg.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Teglsteinspipe fra byggeår med nyere piperør.
Eldre peis innsats med tilstrekkelig avstand til brennbart

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Hulltaking er foretatt med forhøyede verdier.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.

Malte fyllingsdører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegg.
Plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.
Eldre sluk, begrenset fall, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom med forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkken med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Naturlig ventilasjon, toalett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
Varmepumpe av eldre type.
Eldre vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom
Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter fra byggeår.
Branntekniske forhold er kontrollert.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet**

Gå til side

**Tomannsbolig**

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

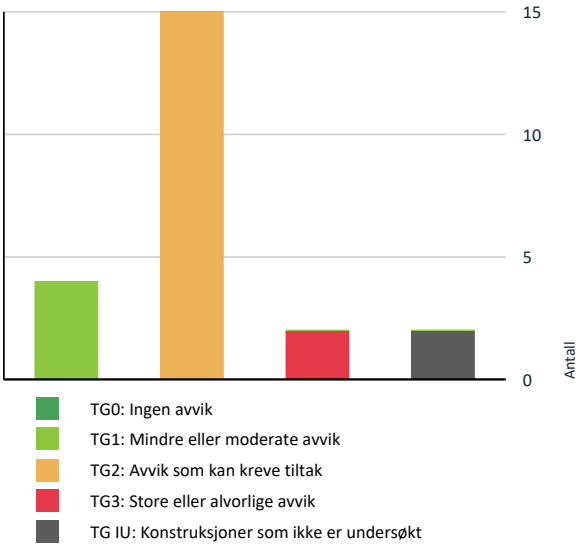
Tegninger samsvarer

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

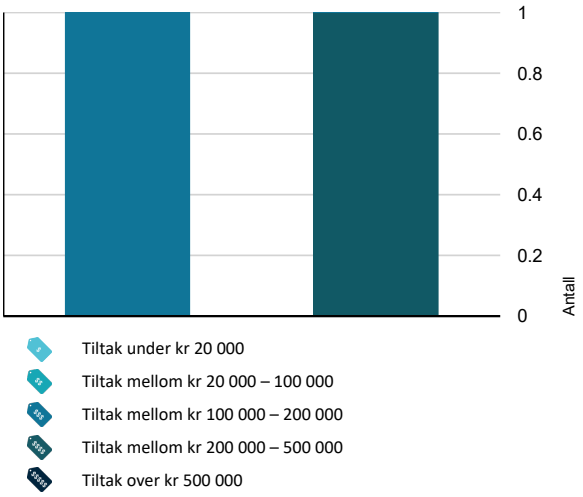
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

**Tomannsbolig**

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| ! | **Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. | Gå til side |

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1981

**Kommentar**

**Anvendelse**
Beboelse

**Standard**
Tomannsbolig fra 1981 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

**Vedlikehold**
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt

## UTVENDIG

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

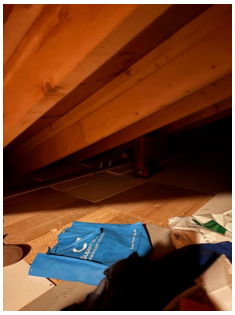
*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrenging og andre mulige avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Noe fuktskjolder ved gjennomføring og varierende utlufting på raft.

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.





### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med isolerglass fra 2010.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Egenerklæring







Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Eldre ytterdør av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Nyere terrassedører med glass er kontrollert for samme.

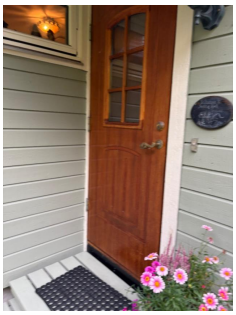
**Vurdering av avvik:**

• Noe slitasje i treverk og overganger på ytterdør registrert

**Konsekvens/tiltak**

• Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes





## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**

• Noe slitasje i dekke og rekkverk

**Konsekvens/tiltak**

• Vedlikehold må påregnes

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

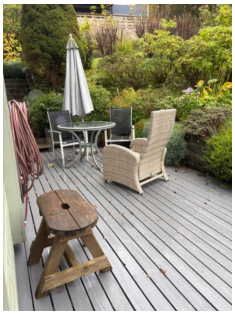
Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

**Vurdering av avvik:**

• Noe slitasje i platting og underliggende konstruksjon

**Konsekvens/tiltak**

• Vedlikehold må påregnes



## TG IU Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i mur og bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med nyere takstein.



# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

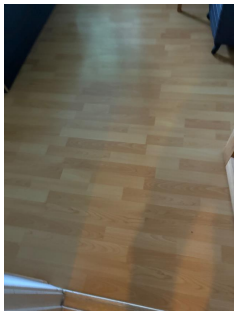
**Beskrivelse**

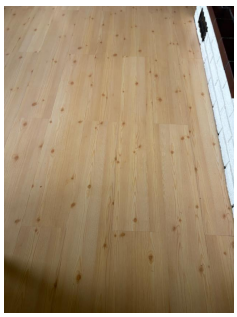
Innvendige gulv med ulike overflater, laminat og belegg.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport







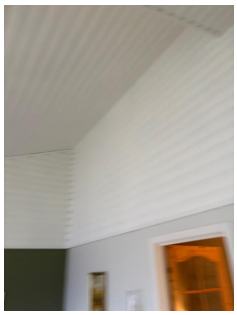




## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.



## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Teglsteinspipe fra byggeår med nyere piperør.
Eldre peis innsats med tilstrekkelig avstand til brennbart



Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom i underetasje.
Hulltaking er foretatt med forhøyede verdier.

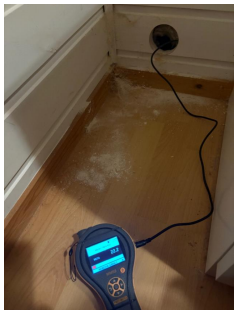
**Vurdering av avvik:**

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng.

**Konsekvens/tiltak**

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes

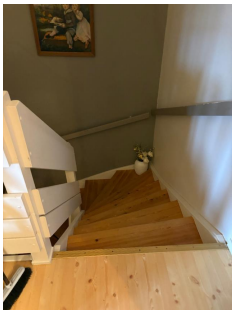




## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

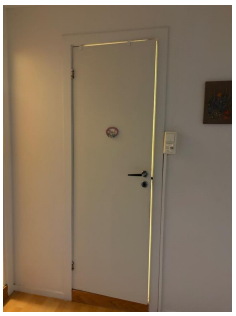
Malte fyllingsdører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

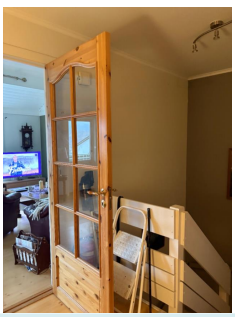
**Vurdering av avvik:**

• Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

**Konsekvens/tiltak**

• Dører fungerer med dette avvik





# VÅTROM

## UNDERETASJE > BAD

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegg.
Plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.

**Vurdering av avvik:**

• Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning.
Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.

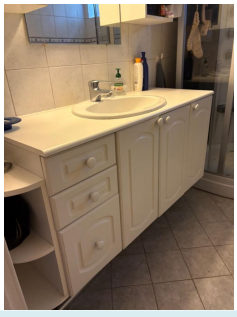
**Konsekvens/tiltak**

• Det må derfor påregnes oppgradering og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







### UNDERETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.
Eldre sluk, begrenset fall, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er et typisk vaskerom slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.
Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

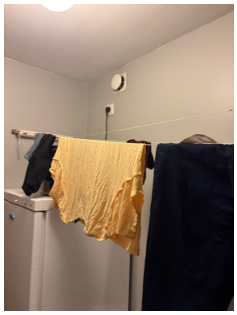




Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport









## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom med forhøyede fuktverdier.

**Vurdering av avvik:**

• Noe forhøyet fultverdi målt i hulltaking
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt og bør hensyntas ved eventuell oppgradering



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

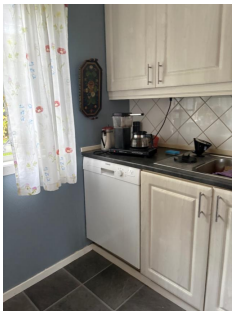
Eldre kjøkken med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

**Vurdering av avvik:**

• Noe lokal slitasje og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.

**Konsekvens/tiltak**

• Oppgradering må påregnes på sikt



Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

**Beskrivelse**
Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Noe begrenset effekt og mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

**Konsekvens/tiltak**
• Oppgradering må påregnes på sikt



## TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

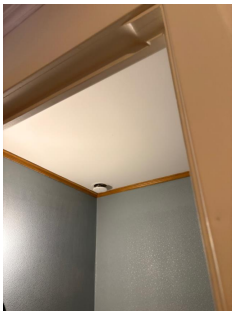
TG 2 **Overflater og konstruksjon**

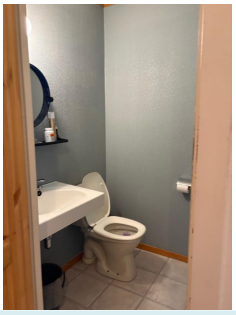
**Beskrivelse**
Toalettrom med tilkomst fra trapperom.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Naturlig ventilasjon, toalett og enkel vask.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun naturlig ventilasjon og rommet mangler løsning for tilluft.
Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør monteres på toalettrom







## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**
Kobberrør fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

**Beskrivelse**
Avløpsrør i plast fra byggeår

**Vurdering av avvik:**

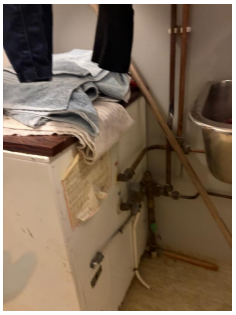
Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**
Varmepumpe av eldre type.

**Vurdering av avvik:**
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**
Eldre vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom

**Vurdering av avvik:**
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

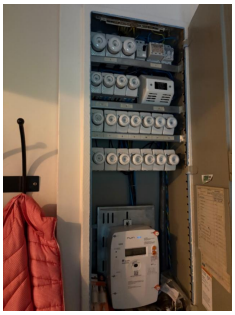
## Elektrisk anlegg

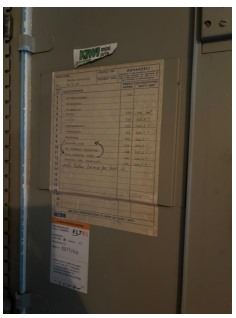
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

**Beskrivelse**
Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Anleggets alder, påviste avvik og manglende dokumentasjon medfører anbefaling om uavhengig kontroll.





Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapport

### ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

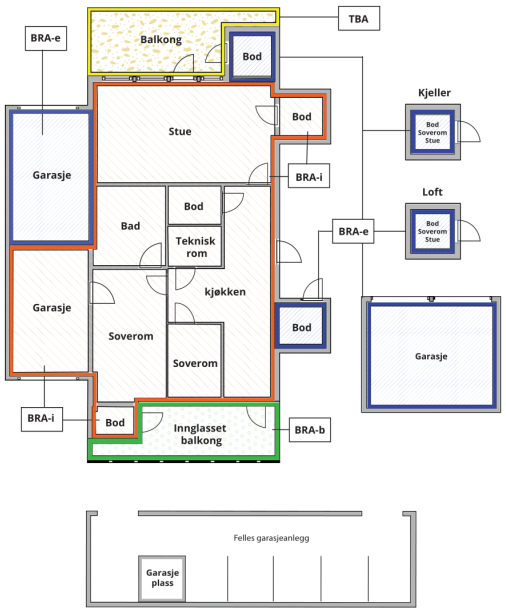
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Arealer

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | 66 | 5 | | 71 | 15 |
| Underetasje | 58 | | | 58 | 33 |
| **SUM** | **124** | **5** | | | **48** |
| **SUM BRA** | **129** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Vindfang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, soverom | Bod | |
| Underetasje | Trapperom, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod | | |

**Kommentar**

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

Underetasje:
Trapperom: 10,0
Soverom 1: 13,4
Soverom 2: 11,9
Bad: 5,1
Vaskerom: 5,6
Bod: 9,9

1 etasje:
Vindfang: 1,7
Trapperom: 12,1
Toalettrom: 1,9
Kjøkken: 9,7
Stue: 32,1
Soverom: 6,6
Bod: 4,3

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se egenerklæring

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.10.2026 | Morten Soltvedt | Takstingeniør |
| | Berit Hansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 287 | 672 | | 0 | 36116.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hølbekken 133

**Hjemmelshaver**
Krossbakken Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 953776278 | | | Hansen Berit |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
28

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 30.09.2026 | Mottatt | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Forretningsførerinfo | 04.10.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 04.10.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 01.10.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier | 01.10.2026 | Avgitt | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Infoland.no | 01.10.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Hølbekken 133 , 5262 ARNATVEIT
Gnr 287 - Bnr 672
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Hansen, Berit
HØLBEKKEN 133, 5262 ARNATVEIT

Vår ref.: 0066-1-28
Dato: 30.09.2026

Deres henvendelse av 30.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 28 i Krossbakken Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Krossbakken Borettslag |
| Tilknyttet boligselskap: | Ja |
| Org.nr.: | 953776278 |
| Seksjons-/andelsnr.: | 28 |
| Seksjons-/andelseier: | Hansen, Berit |
| Adresse: | HØLBEKKEN 133, 5262 ARNATVEIT |

**Forsikring**

If Skadeforsikring NUF SP0003233789

**Fellesutgifter:**

| | | |
|---|---|---|
| TV og internett | 501,00 | Månedlig |
| Dugnad | 80,00 | Månedlig |
| Felleskostnader | 5 931,00 | Månedlig |

Sum felleskostnader: 6 512,00

**Restanse felleskostnader**

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

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

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

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

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

**Spesifikasjon av lån**

| | |
|---|---|
| Bank: | Dnb Bank ASA |
| Lånenr.: | 12115579280 |
| Lånebeskrivelse: | DNB |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,24% |
| Rentetype: | Flytende rente |
| Andel av saldo: | 309 991,81 |
| Total saldo lån: | 19 079 777,79 |
| Innfrielsesdato: | 29.09.2038 |

Fellesgjeld pr. 30.09.2026: 309 991,81

Total fellesgjeld for Krossbakken Borettslag pr. 30.09.2026: 19 079 777,79

**Kontaktinformasjon til styret**

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Siri Margrete Arnetvedt |
| Styrets e-post: | krossbakken.borettslag@gmail.com |

**Tredjepartsopplysninger**

| | |
|---|---|
| Andel gjeld pr 31.12.2025 | 336 713 |
| Andel formue pr 31.12.2025 | 16 819 |

**Bygning/eiendom**

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1983 |
| Gårds-/bruksnr: | 287/672 |

**Særskilte opplysninger**

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Alle hus har og skal ha en fast p-plass, og den skal følge med ved salg. Det er ingen som kan ha mer enn 1 fast p-plass.  Salg av garasjeplass kan skje uavhengig av salg av bolig. I slike tilfeller bytter beboere plass, slik at den som selger garasje bytter til p-plass ute.

Laget har en bolig tilpasset personer med funksjonshemming.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

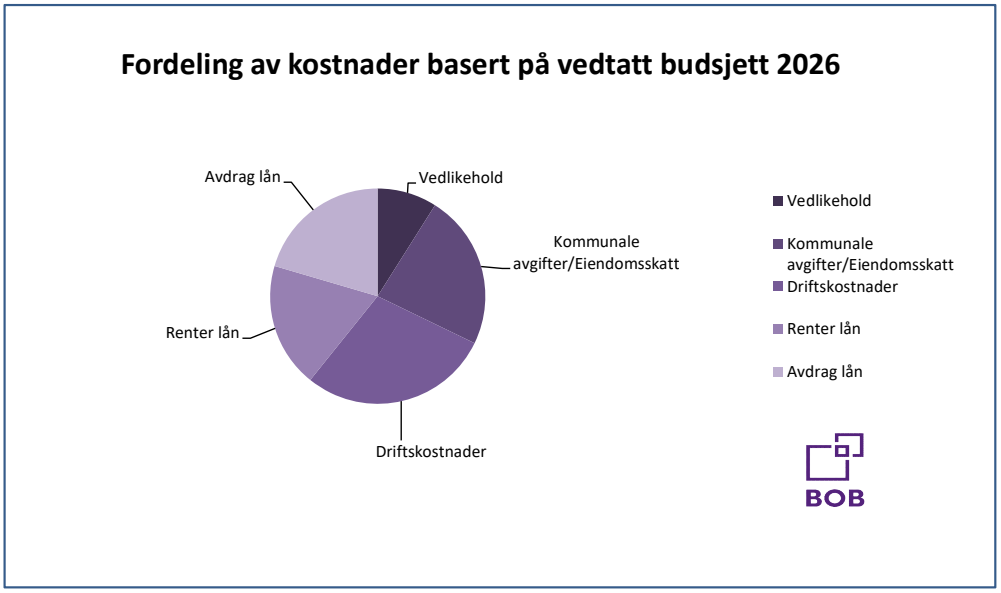
E-post: Meglerpakke@bob.no

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

| | | |
|---|---|---|
| **Boligselskapets navn** | **66** | **KROSSBAKKEN BORETTSLAG (0066)** |
| **Budsjett år** | **2026** | |

| Budsjett tall hele boligselskapet | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|---|---|---|
| Vedlikehold | 485 000 | 10 % |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt | 1 261 000 | 25 % |
| Driftskostnader | 1 550 500 | 31 % |
| Renter lån | 1 016 500 | 20 % |
| Avdrag lån | 1 110 000 | 22 % |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | -446 000 | -9 % |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter | 4 977 000 | 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.**




BOB BBL
desember 2025

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I**

**KROSSBAKKEN BORETTSLAG**

**Dato: 15.04.2026 kl: 1900**
**Sted: Orrhagen borettslag felleslokale**
**(midt på blokkene over vårt borettslag 1 etg.)**

**Beboermøte gjennomføres i etterkant av generalforsamlingen**

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

**Indre Arna**

**Krossbakken Borettslag**

Klipp av – leveres ved inngangen

**Generalforsamling, Krossbakken Borettslag,**

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 (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Styrehonorar

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I KROSSBAKKEN BORETTSLAG

## 1. Konstituering

h) Godkjenning av innkalling

i) Antall fremmøtte (antall andeler representert)

j) Valg av møteleder

k) Valg av referent/protokollfører

l) Valg av protokollunderskriver

m) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

n) Godkjenning av dagsorden

## 2. Rapport fra styret

### Årsmelding for Krossbakken Borettslag 2025

**Lagets virksomhet**

Krossbakken Borettslag sitt hovedformål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Krossbakken Borettslag har adresse Hølbekken, Arnatveit i Bergen kommune.

**Styret og styrets arbeid**

### Styrets sammensetning

| | | Telefon | E-post |
|---|---|---|---|
| Leder | Siri M. Arnetvedt | 93058649 | sirimrohde@gmail.com |
| Nestleder | Torbjørn Olsen | | |
| Medlem | Martin C Vatle | | |
| Medlem | Sigurd Flotve | | |
| Medlem | Kyrre Aarland | | |
| 1. vara | Lise Midthun | | |
| 2. vara | Vera Petrovic | | |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**Møtevirksomhet**

Siden forrige generalforsamling har det vært holdt 8 styremøter og 3 møter i jan, feb og mars 2026. 1. varamedlem har vært innkalt på alle møtene. Styret benytter BOB Styreportal til alle møter, og møtereferater arkiveres fortløpende i BOB Styreportal.

Det er solgt 1 bolig i perioden:

Hølbekken 73 solgt for 4 050 000,-

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører BOB BBL om den daglige driften av borettslaget. Vi har også benyttet BOB som rådgiver i enkeltsaker.

Vårt mål er at Krossbakken Borettslag skal være et attraktivt sted å bo. Dette innebærer et godt miljø, pent og velstelt fellesområde og godt vedlikeholdte boliger. Vi ønsker å ha forsvarlig økonomistyring og har som mål å holde felleskostnad på lavest mulig nivå.

## Informasjon til beboere

Vi er alle en del av et borettslag, vi er alle pliktige til å ta vare på egen andel til det beste for hele laget. Dette gjelder hus og hage. Selv om vi har et styre og borettslaget skal stå for ytre vedlikehold betyr ikke at du som andleseier ikke har en viktig jobb, borettslaget er alle andelseriere.
Meld fra om skader og utbedringer som trengs underveis når det dukker opp slik at bygningsmassen vår holder seg oppdatert og fin.

Det er viktig at beboere setter seg inn i borettslagets vedtekter( finner på Krossbakken.no) Her ser man hva som ligger i andelseiers vedlikeholdsplikt. Andelseier må melde fra om noe trengs gjøres.

Styret legger innimellom ut informasjon på krossbakken.no. Her kan andelshavere finne nyttig informasjon om hvordan laget er organisert og drives. Vi oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med sidene på krossbakken.no.

KB-nytt er fortsatt styrets viktigste kanal for informasjon til beboere. Anbefaler alle å laste ned BOB appen slik at vi etter hvert kan benytte denne for meldingstjenester fra styret til andelseierne.
For eksempel skal dugnadstimer legges inn i BOB appen. Sjekk ut SMÅJOBB, signer kontrakt og før timene direkte etter hvert som du jobber.

Det finnes også en Facebook gruppe der alle kan legge ut informasjon og stille spørsmål. Vi gjør oppmerksom på at dette er en uformell kanal på sosiale medier, **og er ikke egnet for diskusjoner med styret og eventuell misnøye.**
Er det spesielle saker som ønskes diskutert med styret, bør det tas direkte med styret eller til vår felles e-post. Vi oppfordrer alle til å benytte Facebook som en kanal for positiv utveksling av informasjon.

## Saker gjennom året

## Ytre vedlikehold

Etter siste generalforsamling har vi hatt 4 dugnader, den vanlige vår og høstdugnaden samt 2 vedlikeholdsdugnader. Her har innmeldte saker blitt utbedret. Det er fortsatt endel arbeid som gjenstår.

Pipearbiedet er nå fullført. Dette ble en del dyrere enn vi i utgangspunktet hadde planer om da husene med flatt tak måtte ha ekstra taktekking rundt piper for å holde tett grunnet fall på taket.
Takk for tålmodigheten dere har vist med dette prosjektet.

## Sosiale tiltak

Det har ikke vært lagt opp til rene sosialesamkomster i borettslaget i 2025. Men vi har fått gjennomført flere dugnader enn det vanlige og disse har vært sosiale og fine. Her har vi fått gjennomført mye godt arbeid både fysisk og psykisk for naboskapet. Tusen takk til alle som har stilt på dugnad.. Det er alltid kjekt å slå av en prat med naboene.

Styret håper og planlegger for at vi kan gjøre noe sosialt utenom dugnadene fremover i 2026. Om du har forslag og innspill til hva det kan være så IKKE nøl med å ta kontakt!
Frukt og bærhagen trenger kos og stell, kanskje vi kunne laget en samling rundt denne?
St.Hans feiring, langbord og sommerfest i gaten ? Alt er mulig.

## HMS

Vi har videreført avtalen med Bevar HMS Alle tiltak er fulgt opp gjennom året. Vi har også en avtale om kontroll av lekeplass og apparater. Lekeplassene blir jevnlig kontrollert, og feil som er påpekt er blitt utbedret.

Vi har videreført avtalen med Rentokil (tidligere Nokas skadedyrkontroll) som gjennomfører jevnlig kontroll og etterfylling av gift i boksene som er plassert rundt i laget. Det er rapportert at det fortsatt finnes skadedyr i området. Vi oppfordres til å være nøye med å unngå å tiltrekke oss skadedyr. Dette gjelder spesielt ved håndtering av avfall, kompostering og ved mating av fugler på fuglebrett. Samt at plastavfall ikke legges ned for henting for tidlig.

Styret har sett til brannslukningsapparat i fellesgarasje og bod. Alt ok med slukkeutstyr. Det må fortsatt gjennomføres en god ryddejobb inne i garasjen for at den skal være brannsikker.Styret vil sende ut melding til de det gjelder ila 2026.

## Snøbrøyting

Styret videreførte avtalen med GM Håndverkstjenester om snøbrøyting og strøing av parkeringsplasser og øvre og nedre vei.

Dersom du ønsker en brøytejobb av gangveier i laget, vil det bli mulighet for å melde seg for dette på beboermøtet i etterkant av generalforsamlingen.

## Flomberedskap

Tilsyn med risten i bekken (Hølbekken 133) er viktig. Styret har jevnlig tilsyn, og vurderer eventuelle tiltak. Styret kontrollerer også øvrige småkummer i gatene jevnlig.

## Kompost og hageavfall

Det er mange frodige hager, og det blir mye hageavfall i løpet av sesongen. Bingen har vært tømt flere ganger for å gi plass til hageavfallet. Flott om vi fortsetter det gode arbeidet med å kutte opp større busker og trær før det kastes slik at den ikke må tømmes så ofte.
Det ser ut som kompostbingen kommer til å trenge litt oppussing til vårdugnaden.

## Avfall

Matavfall, restavfall, papp og plast virker til å fungere godt.
Husk å sortere!

Containerne har ikke vært overfylt like mange ganger i år som ifjor. BIR har kommet raskt og hentet når de har fått melding om dette. Bare husk at om det ikkeer plass i container må søppel tas med hjem igjen vi må melde fra til BIR om at container må tømmes, gi beskjed til styret eller meld det inn selv til BIR.

Plastavfall: Hentedato for plastavfall kan sjekkes på BIR.no. Avfall legges ned dagen før henting. Det er viktig at plastavfall ikke blir liggende da dette kan tiltrekke mus og rotter.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Dugnad

Arbeid med vedlikehold av grøntanlegg har vært utført på dugnad,
Vi skulle gjerne ønske at flere stiller på dugnader, dette vil hjelpe på å holde kostnader nede og vi kan få utrettet mye mer.

Det har vært gjennomført vår- og høst dugnad og et par andre vedlikeholdsdugnader på høsten. Her ikk vi utbedret småvedlikehold på lister, kledning, takrenner, og sand er skiftet ut i sandkassene. Den gamle sanden ble også stød ut sammen med ny jord på plenen på lekeplassen.Forhåpentligvis blir det noe lettere å klippen plenen der nå.

Timeprisen for dugnad er kr 200,- for voksne og 150,- under 18 år. Barn må gjerne være med på dugnad, men må være 13 år for å få lønnet arbeid av borettslaget.

**Før du jobber dugnad skal dette avtales med en i styret.**

## Parkering

Styret utarbeidet før jul nytt parkeringsreglement, med en overgangsperiode til ut januar 2026. Vi har fått noen spørsmål til reglementet som har vært greie å svare ut. Det ser ut som de fleste får det til å fungere med nytt regelverk.

Vil minne på holde fartsgrensen dersom du kjører inn til boligen maks 10 kmt, som nå er oppmerket i vei og står på skilter ved inngang til gatene.

## Brannsikkerhet

Alle boliger skal være utstyrt med 2 røykvarslere og et brannslukkings apparat. Det er beboers ansvar å sjekke at røykvarslere fungerer, og skifte batteri når det er nødvendig. Dersom det er behov for ny røykvarsler, kan styret kontaktes for å skaffe ny.

## Ladeanlegg for el-biler

Vi sliter til tider med ladeanlegget for EL bil lading. Laderne mister ofte nett og «virker» ikke. Av og til er det nettfeil, dropp i 4 g dekning noen ganger er det faktiske problemer med laderen.
Som regel starter laderen igjen ved at sikringen til selve ladeboksen blir tatt av en stund og slås på igjen.

Laderene er også veldig dyre i innkjøp og det ser ikke ut som vi får noen til å selge oss laderene vi har og kan bruke sammen med allerede oppsatte ladere og infrasruktur til en rimeligere krone.
Styret jobber derfor med å finne andre, helst ikke kostbare løsninger, for at laderene skal fungere optimalt og ikke koste så mye i innkjøp slik at flere kan få skaffet seg lader.

**3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025**

**Årsoppgjørsrapport**

# Krossbakken Borettslag

# 2025



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Resultatregnskap 2025

**Krossbakken Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 4 733 640 | 4 733 616 | 4 733 500 | 4 865 500 |
| Andre inntekter | 3 | 149 436 | 54 844 | 111 500 | 111 500 |
| **Sum inntekter** | | **4 883 076** | **4 788 460** | **4 845 000** | **4 977 000** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Dugnad | 4 | 34 900 | 54 950 | 60 000 | 60 000 |
| Styrehonorar | 4, 5 | 170 000 | 130 000 | 130 000 | 150 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 | 26 838 | 23 484 | 18 500 | 21 000 |
| Avskrivninger | 6 | 53 913 | 57 143 | 58 000 | 27 000 |
| Felles strøm og varme | | 142 226 | 134 454 | 120 000 | 120 000 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 1 141 674 | 1 056 301 | 1 160 000 | 1 261 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 524 897 | 603 320 | 601 000 | 681 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 24 193 | 8 791 | 30 000 | 30 000 |
| Vedlikehold | 9 | 1 272 428 | 1 599 614 | 1 185 000 | 485 000 |
| Forretningsførsel | | 144 069 | 138 289 | 146 000 | 153 000 |
| Revisjonshonorar | | 14 125 | 13 500 | 14 500 | 15 000 |
| Andre konsulenthonorarer | | 0 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| Kontingent | | 18 600 | 18 600 | 18 500 | 18 500 |
| Forsikring | | 263 752 | 236 766 | 264 000 | 287 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **3 831 615** | **4 075 211** | **3 820 500** | **3 323 500** |
| **Driftsresultat** | | **1 051 461** | **713 249** | **1 024 500** | **1 653 500** |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 72 682 | 124 477 | 0 | 0 |
| Andre renteinntekter | | 30 | 149 | 0 | 0 |
| **Sum finansinntekter** | | **72 712** | **124 626** | **0** | **0** |
| Rentekostnader lån | | 1 091 010 | 1 176 373 | 1 124 000 | 1 016 500 |
| **Sum finanskostnader** | | **1 091 010** | **1 176 373** | **1 124 000** | **1 016 500** |
| **Resultat av finansposter** | | **-1 018 298** | **-1 051 747** | **-1 124 000** | **-1 016 500** |
| **Resultat** | | **33 163** | **-338 498** | **-99 500** | **637 000** |
| Til/fra udekket tap | | 33 163 | -338 498 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | 33 163 | -338 498 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Balanse pr. 31.12.2025

**Krossbakken Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 10, 11 | 25 346 075 | 25 346 075 |
| Garasjer | 10 | 1 129 440 | 1 129 440 |
| Tomt | 10, 11 | 1 886 345 | 1 886 345 |
| Andre driftsmidler | 6 | 26 957 | 80 870 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **28 388 817** | **28 442 730** |
| **Sum anleggsmidler** | | **28 388 817** | **28 442 730** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 2 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 702 077 | 661 430 |
| Andre fordringer | | 47 118 | 52 242 |
| **Sum fordringer** | | **749 195** | **713 674** |
| **Bankinnsk. og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 809 265 | 1 778 980 |
| Skattetrekk | | 7 569 | 13 937 |
| **Sum bankinnsk. og kontanter** | | **816 834** | **1 792 917** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 566 029** | **2 506 591** |
| **SUM EIENDELER** | | **29 954 846** | **30 949 321** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

## Balanse pr. 31.12.2025

**Krossbakken Borettslag**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 6 200 | 6 200 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **6 200** | **6 200** |
| | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Udekket tap | | -2 033 417 | -2 066 580 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-2 033 417** | **-2 066 580** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL** | 12 | **-2 027 217** | **-2 060 380** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11, 13 | 19 638 151 | 20 676 952 |
| Borettsinnskudd | 11 | 10 699 800 | 10 699 800 |
| Garasje innskudd | | 1 086 300 | 1 086 300 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **31 424 251** | **32 463 052** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 47 118 | 46 501 |
| Forskuddsbetalte fordringer | | 0 | 2 |
| Leverandørgjeld | | 296 029 | 313 591 |
| Skyldige off. myndigheter | | 31 587 | 37 421 |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger | | 150 000 | 130 000 |
| Påløpne renter | | 5 423 | 6 260 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 27 654 | 12 874 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **557 812** | **546 649** |
| | | | |
| **SUM GJELD** | | **31 982 063** | **33 009 701** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **29 954 846** | **30 949 321** |

Bergen,
Styret for Krossbakken Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Siri Margrete Arnetvedt<br>Styrets leder | Sigurd O Flotve<br>Styremedlem | Kyrre Storm Aarland<br>Styremedlem |
| Torbjørn Wæhle Olsen<br>Styremedlem | Martin Chruickshank Vatle<br>Styremedlem | |

**Balanserapport 2025 for Krossbakken Borettslag**

*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 | 4 248 576 | 4 346 760 | 4 248 500 | 4 380 500 |
| 3804 | Utleie garasjeplasser | 52 800 | 52 800 | 53 000 | 53 000 |
| 3815 | Dugnadsinnbetalinger | 59 520 | 59 520 | 59 500 | 59 500 |
| 3816 | TV/Internett | 372 744 | 274 536 | 372 500 | 372 500 |
| **Sum felleskostnader** | | **4 733 640** | **4 733 616** | **4 733 500** | **4 865 500** |

**Note 3 - Andre inntekter**

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3825 | Leieinntekter El-bil | 107 043 | 43 264 | 100 000 | 100 000 |
| 3849 | Diverse inntekter | 11 580 | 11 580 | 11 500 | 11 500 |
| 3858 | Forsikring (skadeoppgjør) | 30 813 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | | **149 436** | **54 844** | **111 500** | **111 500** |

**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 | 150 000 | 130 000 | 130 000 | 150 000 |
| 5331 | Avsetning styrehonorar | 20 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum styrehonorar** | | **170 000** | **130 000** | **130 000** | **150 000** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 6 - Andre eiendeler**

| | Lekeapparater | Flaggstang (2019) | Ladeanlegg |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 262 481 | 19 375 | 268 975 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 262 481 | 19 375 | 268 975 |
| | | | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 0 | 0 | 53 913 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 262 481 | 19 375 | 242 018 |
| | | | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 | 0 | 26 956 |
| | | | |
| Anskaffelsesår | 2015 | 2019 | 2021 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0 | 0 | 1 |

**Note 7 - Driftskostnader**

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5510 | Styredisposisjoner | 2 886 | 1 048 | 0 | 0 |
| 5902 | Gaver til styremedlemmer | 738 | 549 | 1 000 | 1 000 |
| 5903 | Gaver til beboere | 0 | 0 | 1 000 | 1 000 |
| 6300 | Møtekostnader | 0 | 1 140 | 5 000 | 5 000 |
| 6326 | Snømåking og salting | 98 000 | 165 950 | 130 000 | 130 000 |
| 6336 | HMS | 17 825 | 17 825 | 18 000 | 18 000 |
| 6345 | Lyspærer, sikringer og batterier | 0 | 0 | 5 000 | 35 000 |
| 6362 | Maskiner og utstyr | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6365 | Kostnader parkeringsplasser | 398 | 10 125 | 0 | 0 |
| 6370 | Garasjer | 2 374 | 0 | 0 | 0 |
| 6372 | Heis | 0 | 4 588 | 0 | 0 |
| 6375 | TV/Internett | 382 565 | 369 763 | 373 000 | 382 500 |
| 6390 | Andre driftskostnader | 0 | 0 | 25 000 | 25 000 |
| 6391 | Diverse serviceavtaler | 7 359 | 9 906 | 15 000 | 15 000 |
| 6630 | Egenandel ved skade | 4 000 | 0 | 0 | 0 |
| 6845 | Kopiering | 2 219 | 0 | 0 | 0 |
| 6860 | Kursutgifter | 0 | 15 100 | 10 000 | 50 000 |
| 6900 | SIM-kort | 3 614 | 3 464 | 3 000 | 3 500 |
| 6940 | Porto | 150 | 299 | 0 | 0 |
| 7000 | Drivstoff | 0 | 896 | 0 | 0 |
| 7740 | Øreavrunding | -1 | 0 | 0 | 0 |
| 7779 | Andre gebyr | 1 875 | 1 875 | 0 | 0 |
| 7782 | Kostnader bomiljø | 895 | 792 | 5 000 | 5 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **524 897** | **603 320** | **601 000** | **681 000** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6502 | Brannvernutstyr | 0 | 129 | 5 000 | 5 000 |
| 6503 | Annet driftsmateriell | 2 268 | 852 | 0 | 0 |
| 6505 | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 10 321 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| 6510 | Verktøy og redskap | 2 649 | 2 184 | 0 | 0 |
| 6512 | EL Bil ladepunkt m.m | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6541 | Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler | 8 488 | 5 313 | 10 000 | 10 000 |
| 6553 | Abonnement og lisenser | 467 | 313 | 0 | 0 |
| **Sum verktøy, inventar og driftsmateriell** | | **24 193** | **8 791** | **30 000** | **30 000** |

**Note 9 - Vedlikehold**

| | | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6601 | Vedlikehold bygninger utvendig | 1 221 710 | 6 720 | 950 000 | 200 000 |
| 6602 | Vedlikehold rør og sanitær | 0 | 106 093 | 30 000 | 30 000 |
| 6603 | Vedlikehold elektrisk anlegg | 0 | 0 | 5 000 | 100 000 |
| 6604 | Vedlikehold utvendig anlegg | 37 848 | 40 782 | 50 000 | 50 000 |
| 6605 | Vedlikehold bygninger innvendig | 4 936 | 0 | 0 | 0 |
| 6608 | Vedlikehold garasjer | 0 | 35 725 | 20 000 | 20 000 |
| 6614 | Vedlikehold maling | 7 005 | 3 698 | 20 000 | 20 000 |
| 6616 | Vedlikehold tak | 930 | 1 392 037 | 100 000 | 50 000 |
| 6617 | Vedlikehold dører og vinduer | 0 | 10 184 | 10 000 | 10 000 |
| 6634 | Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem | 0 | 4 375 | 0 | 5 000 |
| **Sum vedlikehold** | | **1 272 428** | **1 599 614** | **1 185 000** | **485 000** |

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



*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 10 - Bygninger**

| | Boliger | Tomt | Garasjer |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 25 346 076 | 1 886 345 | 1 129 440 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 25 346 076 | 1 886 345 | 1 129 440 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 25 346 076 | 1 886 345 | 1 129 440 |
| Anskaffelsesår | 1983 | 1983 | 2005 |

**Note 11 - Pantstillelser**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Pantstillelser | 31 424 251 | 32 463 052 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 28 361 860 | 28 361 860 |

**Note 12 - Egenkapital**

| Egenkapitalfordeling | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Annen egenkapital | 6 200 | 6 200 |
| Egenkapital borettslaget (udekket tap) | - 2 033 417 | -2 066 580 |
| **Sum** | **-2 027 217** | **-2 060 380** |

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

Krossbakken Borettslag org.nr. 953776278

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Note 13 - Langsiktig gjeld**

| | | |
|---|---|---|
| **Dnb Bank ASA** | | |
| Renter 31.12.25: 5,04%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig 2008 | 34 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 13 323 048 | |
| Nedbetalt i år | 1 038 802 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 19 638 151 |
| Beregnet innfrielsesdato: 14.10.2038 | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **19 638 151** |

| **Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** | **2025** |
|---|---|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 444 897 |

| **Langsiktig gjeld fordelt pr andel** | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Lån Dnb Bank ASA 12115579280 | 46 | 319 064 | 14 676 944 |
| | 16 | 310 076 | 4 961 216 |

**Note 14 - Disponible midler**

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr. 01.01** | **1 959 942** | **3 219 939** |
| Periodens resultat | 33 163 | -338 498 |
| Årets avskrivninger | 53 913 | 57 143 |
| Avdrag lån | -1 038 802 | -978 642 |
| **Endring i disponible midler** | **-951 725** | **-1 259 998** |
| **Disponible midler 31.12.** | **1 008 217** | **1 959 942** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 12-66 - Årsregn...

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Olsen, Torbjørn Wæhle** | **2026-03-10** |

Identification

bankID Olsen, Torbjørn Wæhle

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Aarland, Kyrre Storm** | **2026-03-09** |

Identification

bankID Aarland, Kyrre Storm

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Arnetvedt, Siri Margrete** | **2026-03-13** |

Identification

bankID Arnetvedt, Siri Margrete

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Vatle, Martin Chruickshank** | **2026-03-09** |

Identification

bankID Vatle, Martin Chruickshank

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Flotve, Sigurd O** | **2026-03-13** |

Identification

bankID Flotve, Sigurd O

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

**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 Krossbakken Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krossbakken 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: KB8AN-W61V5-4S6IW-OJ2PR-BHYPP-0AZ52

## 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: KB8AN-W61V5-4S6IW-OJ2PR-BHYPP-0AZ52

## 4. Styrehonorar

Valgkomiteen forelsår å øke styrehonorar til 154 500 kr for perioden 2025. Dette er en økning som følger index reguleringen som er på 3 %

## 5. Valg av styre

Sittende styre:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Siri Margrete Arnetvedt | (1 år igjen) |
| Styremedlem | Martin Vatle | (1 år igjen, har flyttet) |
| Styremedlem | Torbjørn Olsen | (på valg) |
| Styremedlem | Sigurd Flotve | (på valg) |
| Styremedlem | Kyrre Aarland | (på valg) |
| 1.vara | Lise Midtun | (på valg) |
| 2.vara | Vera Petrovic | (på valg) |

Valgkomiteen foreslår følgende inn i styret:

Som styremedlem: Torbjørn Olsen 2 år
Som styremedlem: Sigurd Flotve 2 år
Som styremedlem: Kyrre Aarland 2 år
Som styremedlem: Lise Midtun (overtar for Martin Vatle som har 1 år igjen før valg for å unngå mange bytter på en gang)

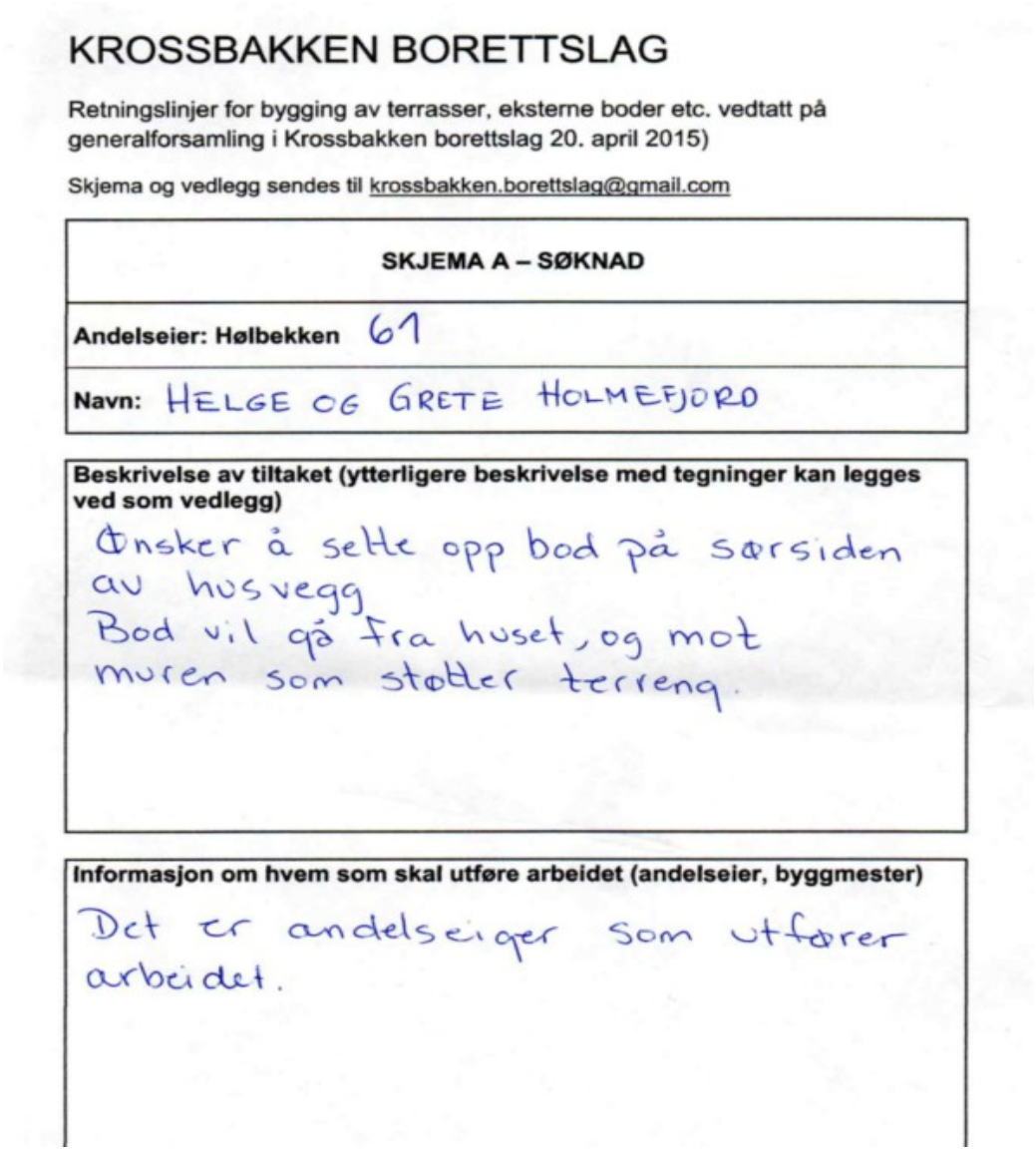
1 vara: Ingen frivillige

2 vara: Vera Petrovic
Christian Erichsen

## 6. Andre/ Inkommne saker

### Søknad om påbygg av bod hølbekken nr 61

Hølbekken 61 søker om å bygge utvendig bod som starter ved husvegg.
Vedlagt er søknad og tegninger samt godkjennelse fra nærmeste naboer. Saken må løftes på generalforsamling da det regnes som fasadeendring fordi boden starter fra husveggen, for å bli godkjent må det være 2/3 flertall for endring.



KROSSBAKKEN BORETTSLAG

Retningslinjer for bygging av terrasser, eksterne boder etc. vedtatt på generalforsamling i Krossbakken borettslag 20. april 2015)

Skjema og vedlegg sendes til krossbakken.borettslag@gmail.com

**SKJEMA A – SØKNAD**

**Andelseier: Hølbekken** 61

**Navn:** HELGE OG GRETE HOLMEFJORD

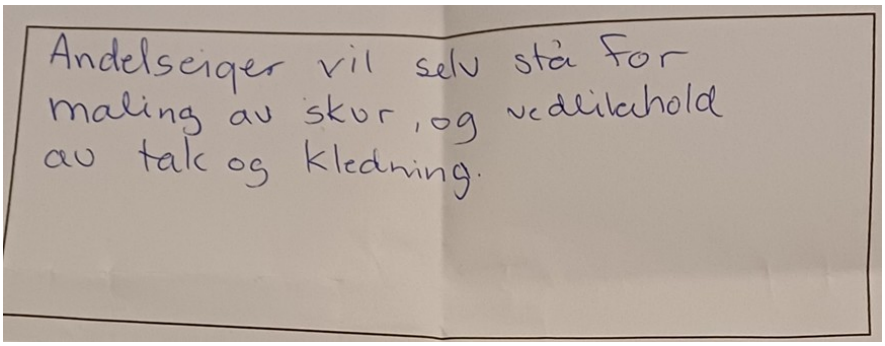
**Beskrivelse av tiltaket (ytterligere beskrivelse med tegninger kan legges ved som vedlegg)**

Ønsker å sette opp bod på sørsiden av husvegg
Bod vil gå fra huset, og mot muren som støtter terreng.

**Informasjon om hvem som skal utføre arbeidet (andelseier, byggmester)**

Det er andelseiger som utfører arbeidet.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører






DAGENS UTGANGSPUNKT

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



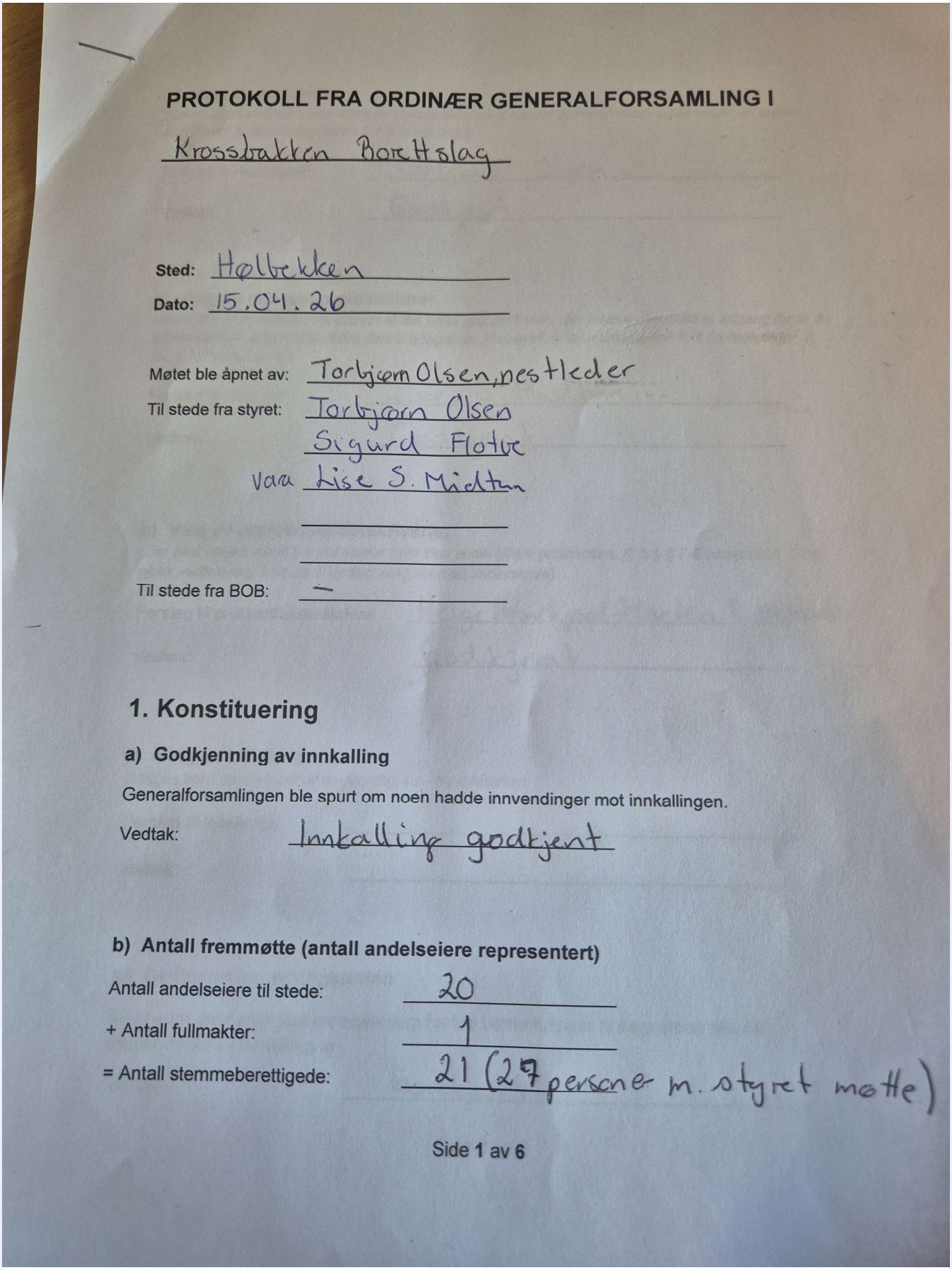



ØNSKET SLUTTRESULTAT

**Styrets innstilling:**
Styret har ingen mot forestilling mot prosjektet, boden vil ikke være til sjenanse for andre andelseiere og nærmeste naboer har signert og godkjent interne søknadsskjema for borettslaget.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner tilbygg av bod i Hølbekken 61 i henhold til vedlagte tegninger. Før igangsettelse av arbeid skal det utformes en skriftlig avtale med borettslaget om vedlikehold for utvendig bod inntil fasade. Andelseier står for alt vedlikehold med bod. Avtalen kan tinglyses på andelen.
Andelseier har ansvaret for at oppføringen av tilbygget blir utførtpå en slik måte at alle gjeldende og byggtekniske og offentligerettslige krav blir oppfylt.
Før oppstart bygging må andelseier selv sjekke med kommunen om dette er søknadspliktig i forhold til reguleringsplan.
Andelseier må også melde inn til kommunen når boden ferdigstilt.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



**PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I**

Krossbakken BorettslagSted: Hølbekken

Dato: 15.04.26

Møtet ble åpnet av: Torbjørn Olsen, nestleder

Til stede fra styret: Torbjørn Olsen

Sigurd Flotve

Vara Lise S. Midtun

Til stede fra BOB: –

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjent

### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 20

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 21 (27 personer m. styret møtte)

Side 1 av 6

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**c) Valg av møteleder**

*(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)*

Forslag til møteleder: Torbjørn Olsen

Vedtak: Godkjent

**d) Valg av referent/protokollfører**

*(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)*

Forslag til referent: Lise S. Midtun

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: Helge Holmefjord-Marten Robstad

Vedtak: Godkjent

**f) Valg av tellekorps**

*(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)*

Forslag til tellekorps: -

Vedtak: -

**g) Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak: Godkjent

Side **2** av **6**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 26. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent - (Torbjørn Olsen gjennomgikk rapporten)

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

*(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)*

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 25

Vedtak: Godkjent

## 4. Styrehonorar

*(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)*

Forslag: Kr 154 500

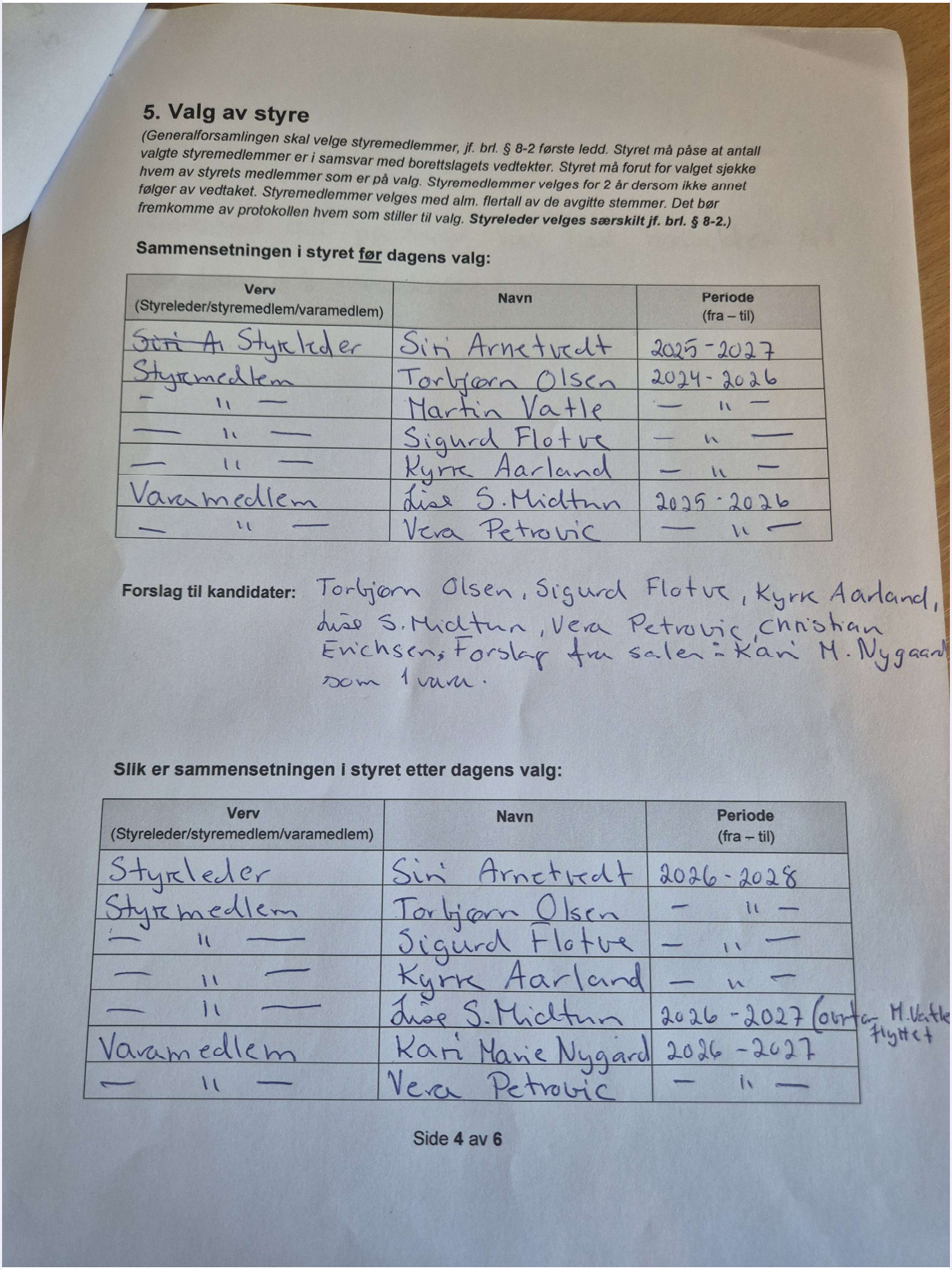
Vedtak: Kr 154 500

***Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.***

Vedtak særskilt honorar: —

Side 3 av 6

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## 5. Valg av styre

*(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg.* ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)***

**Sammensetningen i styret før dagens valg:**

| Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn | Periode (fra – til) |
|---|---|---|
| ~~Siri A.~~ Styreleder | Siri Arnetvedt | 2025 - 2027 |
| Styremedlem | Torbjørn Olsen | 2024 - 2026 |
| — " — | Martin Vatle | — " — |
| — " — | Sigurd Flotve | — " — |
| — " — | Kyrre Aarland | — " — |
| Varamedlem | Lise S. Midtun | 2025 - 2026 |
| — " — | Vera Petrovic | — " — |

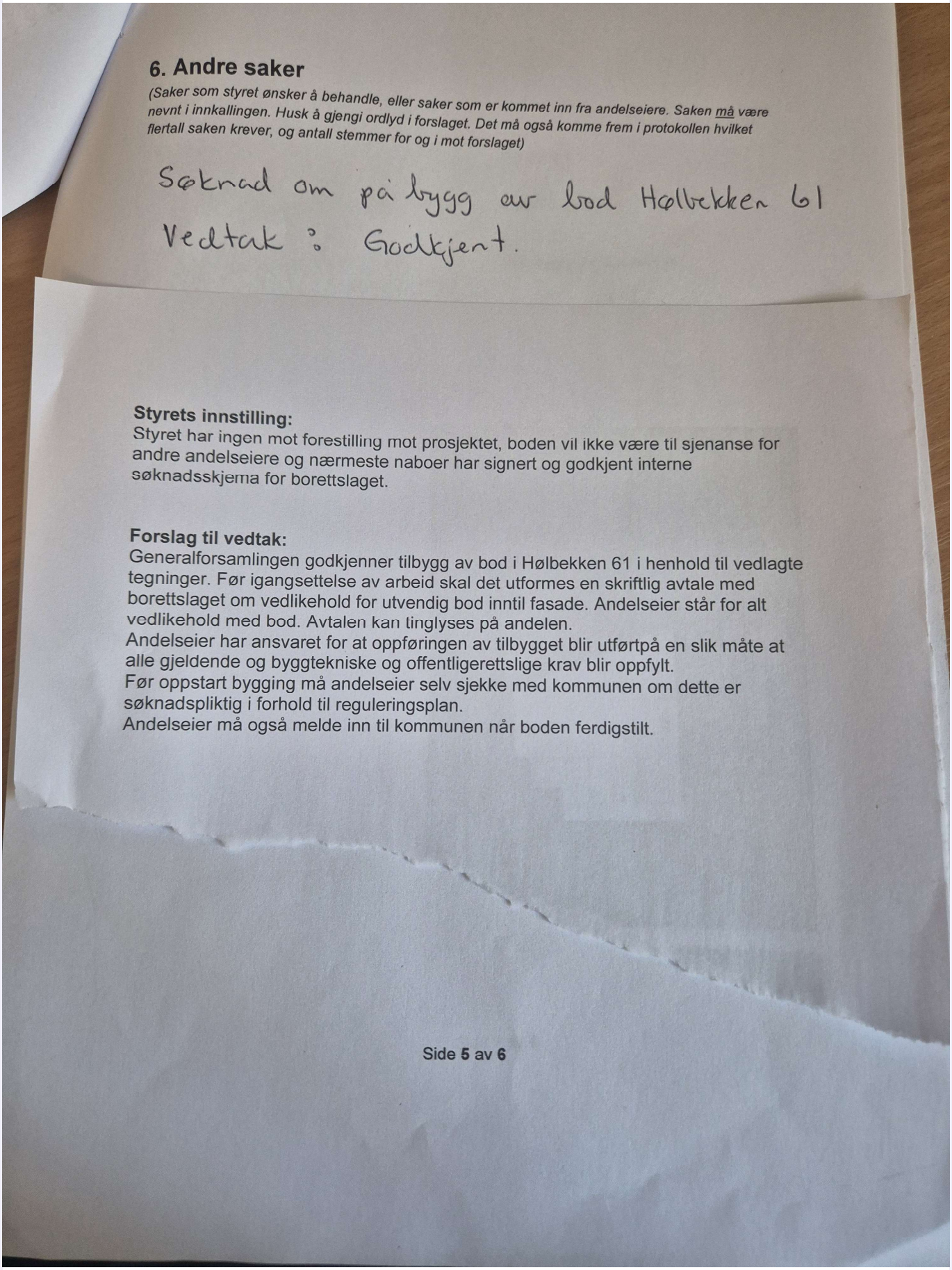
**Forslag til kandidater:** Torbjørn Olsen, Sigurd Flotve, Kyrre Aarland, Lise S. Midtun, Vera Petrovic, Christian Eichsen, Forslag fra salen: Kari M. Nygaard som 1 vara.

**Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:**

| Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn | Periode (fra – til) |
|---|---|---|
| Styreleder | Siri Arnetvedt | 2026 - 2028 |
| Styremedlem | Torbjørn Olsen | — " — |
| — " — | Sigurd Flotve | — " — |
| — " — | Kyrre Aarland | — " — |
| — " — | Lise S. Midtun | 2026 - 2027 (overta M. Vatle flytta) |
| Varamedlem | Kari Marie Nygard | 2026 - 2027 |
| — " — | Vera Petrovic | — " — |

Side **4** av **6**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## 6. Andre saker

*(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)*

Søknad om på bygg av bod Hølbekken 61

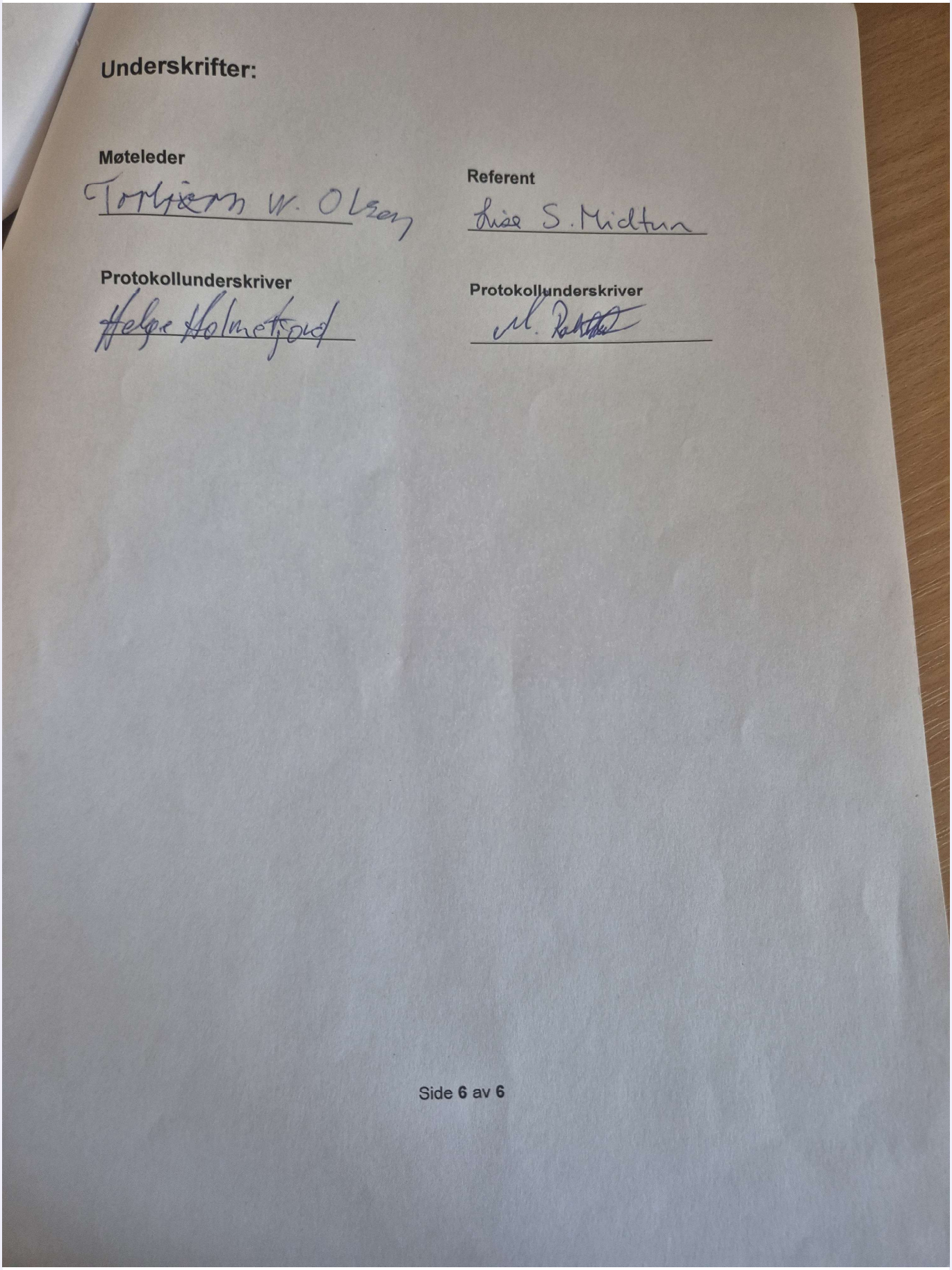
Vedtak: Godkjent.

**Styrets innstilling:**
Styret har ingen mot forestilling mot prosjektet, boden vil ikke være til sjenanse for andre andelseiere og nærmeste naboer har signert og godkjent interne søknadsskjema for borettslaget.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner tilbygg av bod i Hølbekken 61 i henhold til vedlagte tegninger. Før igangsettelse av arbeid skal det utformes en skriftlig avtale med borettslaget om vedlikehold for utvendig bod inntil fasade. Andelseier står for alt vedlikehold med bod. Avtalen kan tinglyses på andelen.
Andelseier har ansvaret for at oppføringen av tilbygget blir utførtpå en slik måte at alle gjeldende og byggtekniske og offentligerettslige krav blir oppfylt.
Før oppstart bygging må andelseier selv sjekke med kommunen om dette er søknadspliktig i forhold til reguleringsplan.
Andelseier må også melde inn til kommunen når boden ferdigstilt.

Side **5** av **6**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



**Underskrifter:**

**Møteleder**

Torbjørn W. Olsen

**Referent**

Lise S. Midtun

**Protokollunderskriver**

Helge Holmefjord

**Protokollunderskriver**

M. Rakstad

Side **6** av **6**



0066 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

# Vedtekter

for Krossbakken borettslag org nr 953 776 278.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.05.1979 og endret på generalforsamling 13.04.1988, 11.05.2005, 09.05.2006, og den 12.04.2011 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Krossbakken 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, forretningsførsel 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

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

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

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

(2) 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.

Vedtekter for Krossbakken borettslag

## 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.

Vedtekter for Krossbakken borettslag

## 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, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte 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 eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), 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 både til og fra 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.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i 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.

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

(5) 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 dets vedtak

**8-1 Styret**
(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. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(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 fire uker før generalforsamligen.

(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 kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

## § 12 Dugnadsarbeid og parkering

**12-1 dugnadsarbeid**
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Vedtekter for Krossbakken borettslag

**12-2 Parkering**

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

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

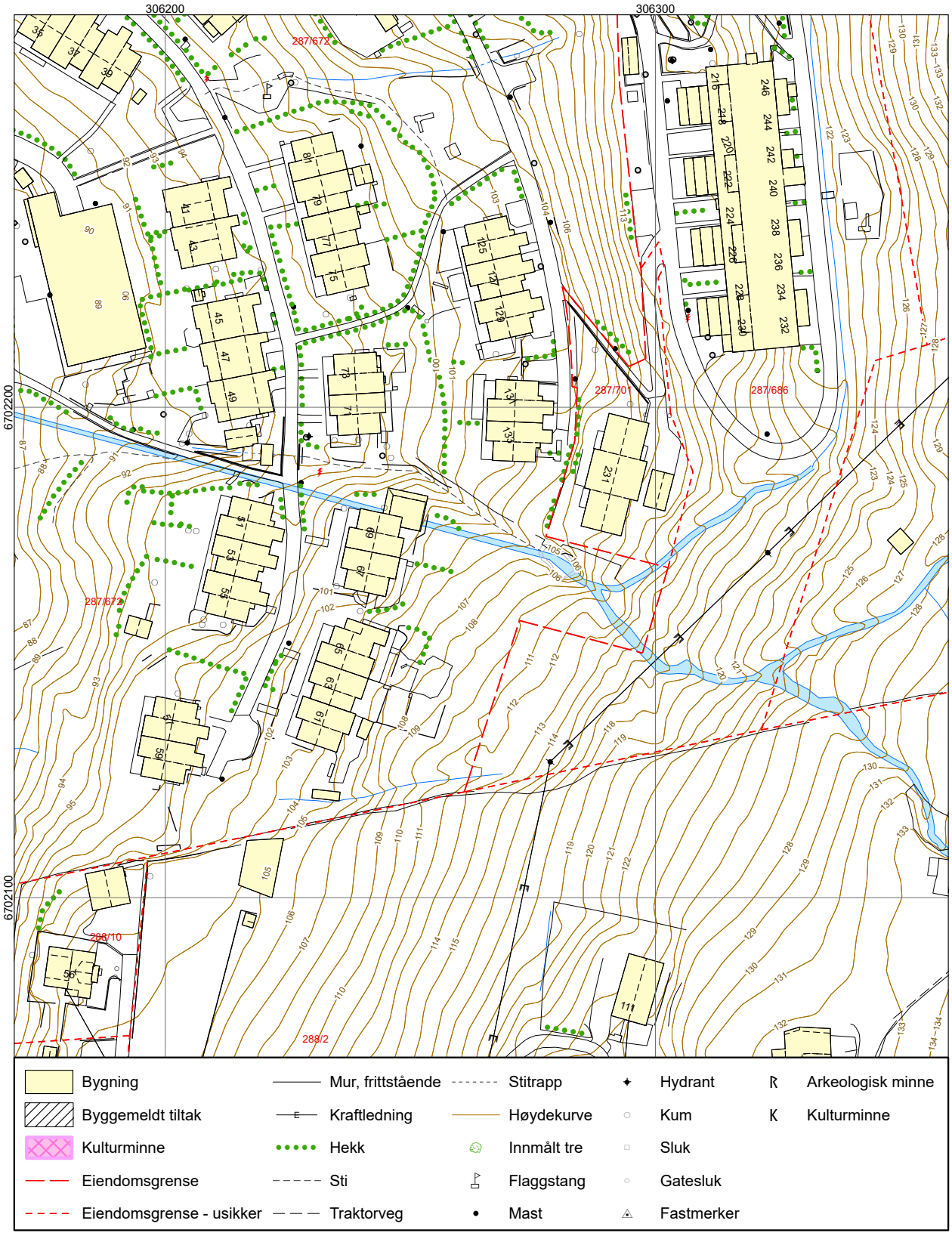
BERGEN KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 30.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/672/0/0
Adresse: Hølbekken 133 m.fl.

N



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

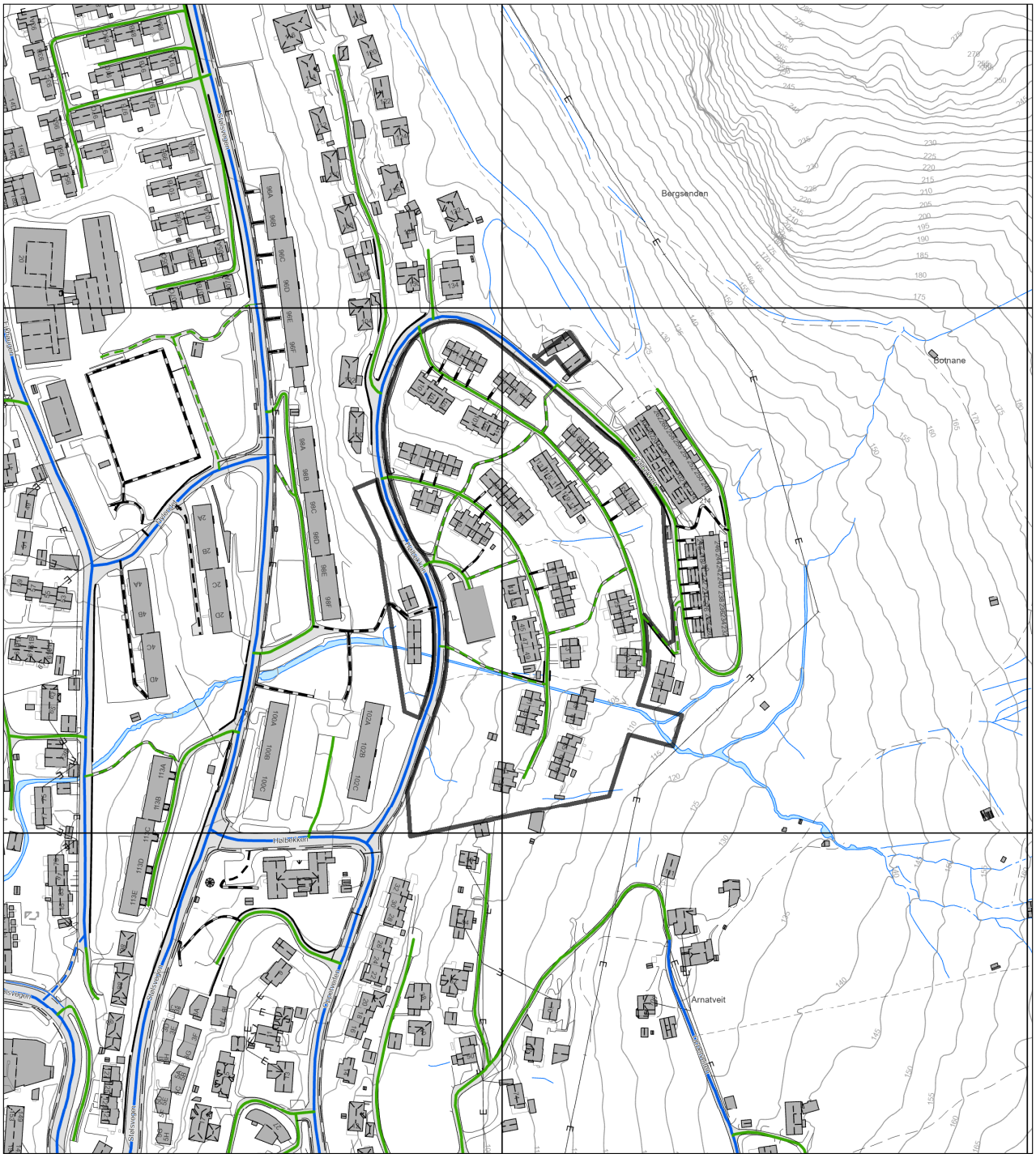
BERGEN KOMMUNE

## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/672/0/0
Adresse: Hølbekken 133, 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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

**BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
postboks 1990,
5011 BERGEN - NORDNES

Bergen, den 20.3 1981

ARKIV nr. 503.1
S.nr.790239
KjR/GS

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass | ARNATVEIT, Krossbakken, G.nr. 87/88 B.nr. 510/6, rekke A og B | | |
| Arbeidets art | Nybygg | Byggets art | Rekkehus |
| Byggherre | BOB | Ansvarshavende | Sønstabø |
| Søknadens dato | 9.4.79 | Byggetillatelse gitt | 21.4.1980 |

Besiktigelse ble foretatt den: 16.3.1981 Følgende mangler ble funnet:

Rekke A:
1. Takrenne-nedløp må støttes.
2. Fyllmasser senkes noe på gavlsidene.
3. En av støttene under altan rettes opp (A-3)

Rekke B:
1. Utendørs trapper må få rekkverk.
2. Frittmontert takrenne-nedløp må støttes.

Rekke A og B:
1. Trappelemmer ved inngangsdør må sikres mot forskyvning.
2. Bod-dører må få selvlukkere.
3. Peiser og ovner må anmeldes særskilt til feiervesenet.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 1.1.1982.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

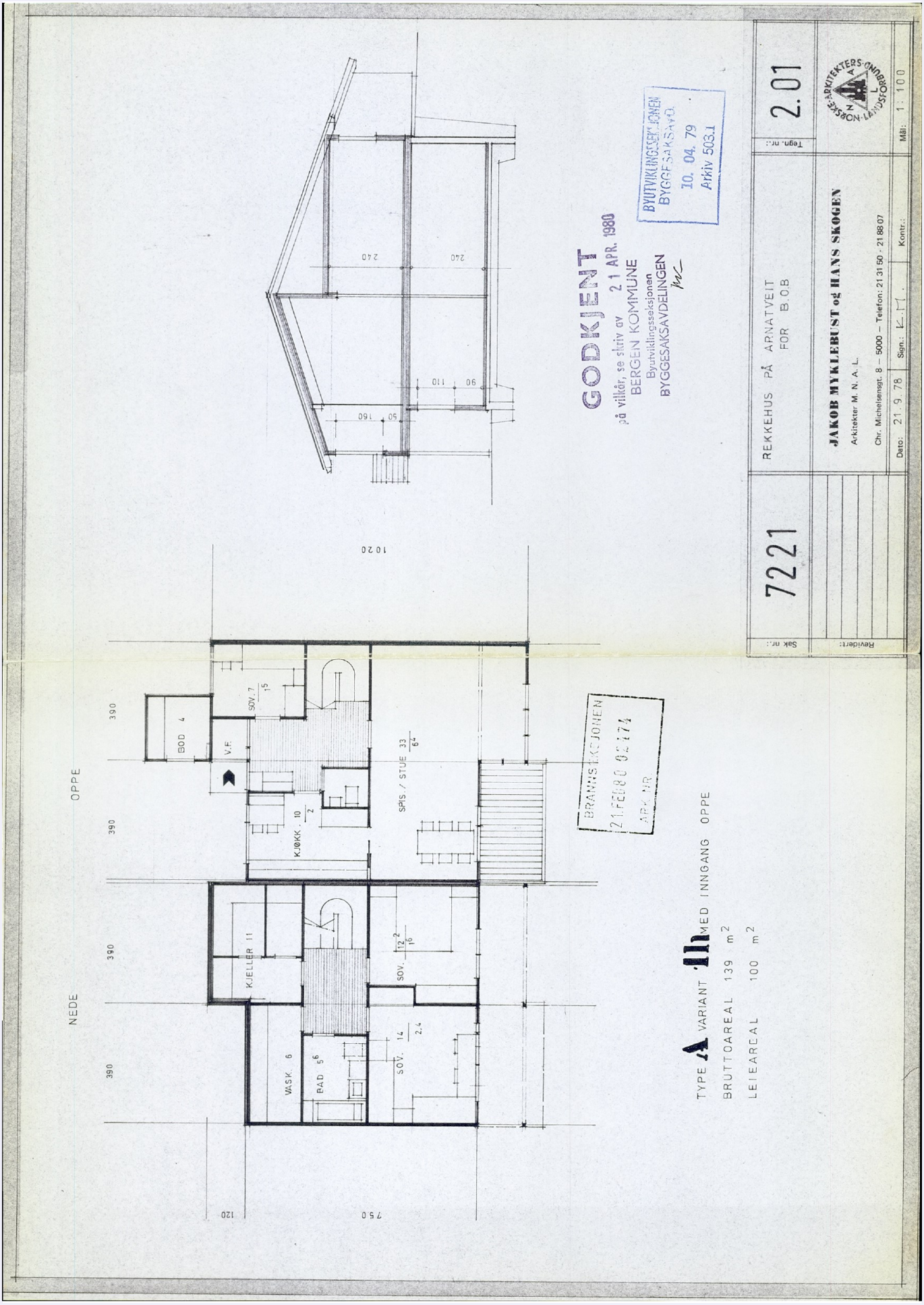
Kopi sendes:
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

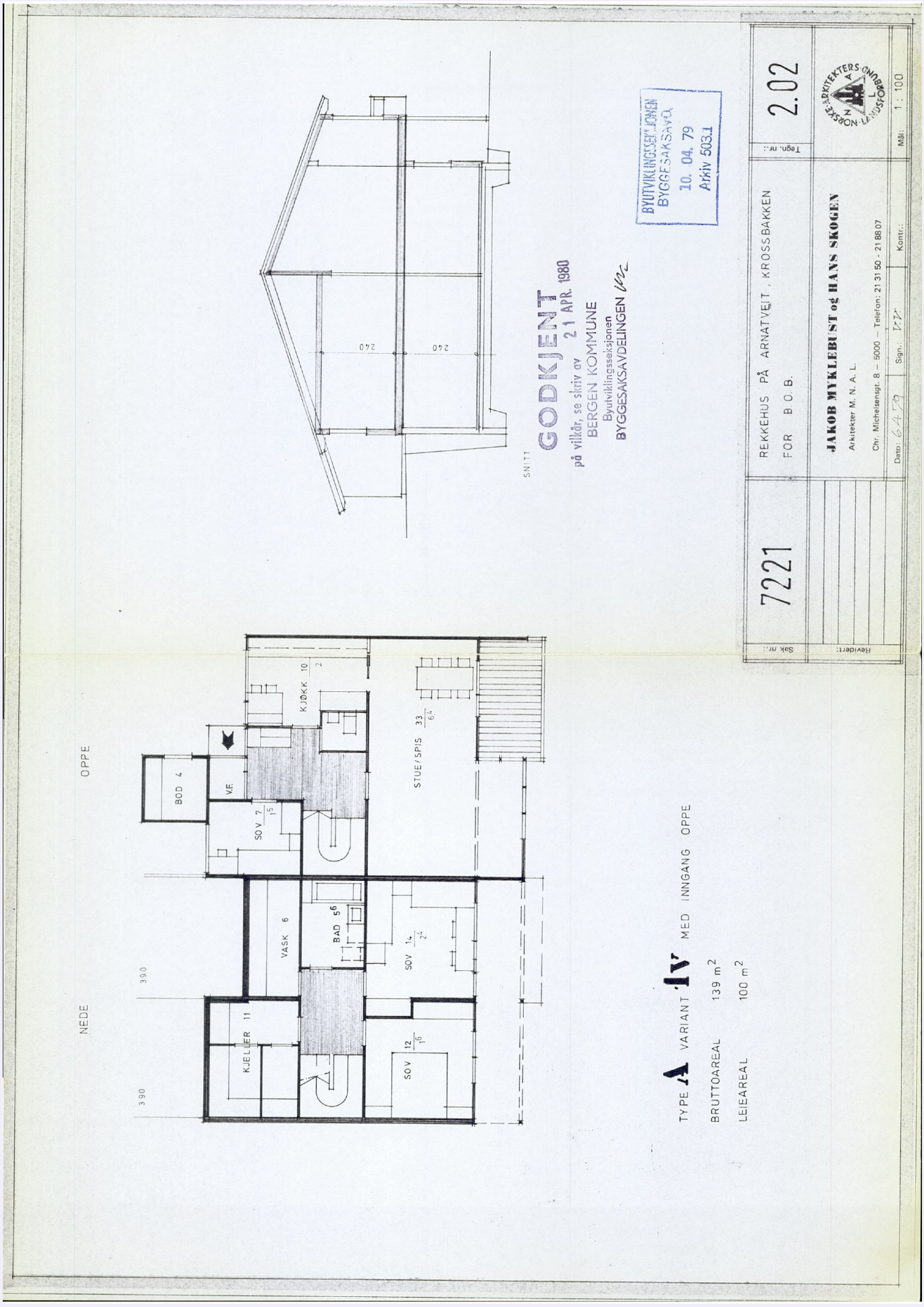
Kjell Ryptnes
for overingeniør en
avdelingsingeniør

.....

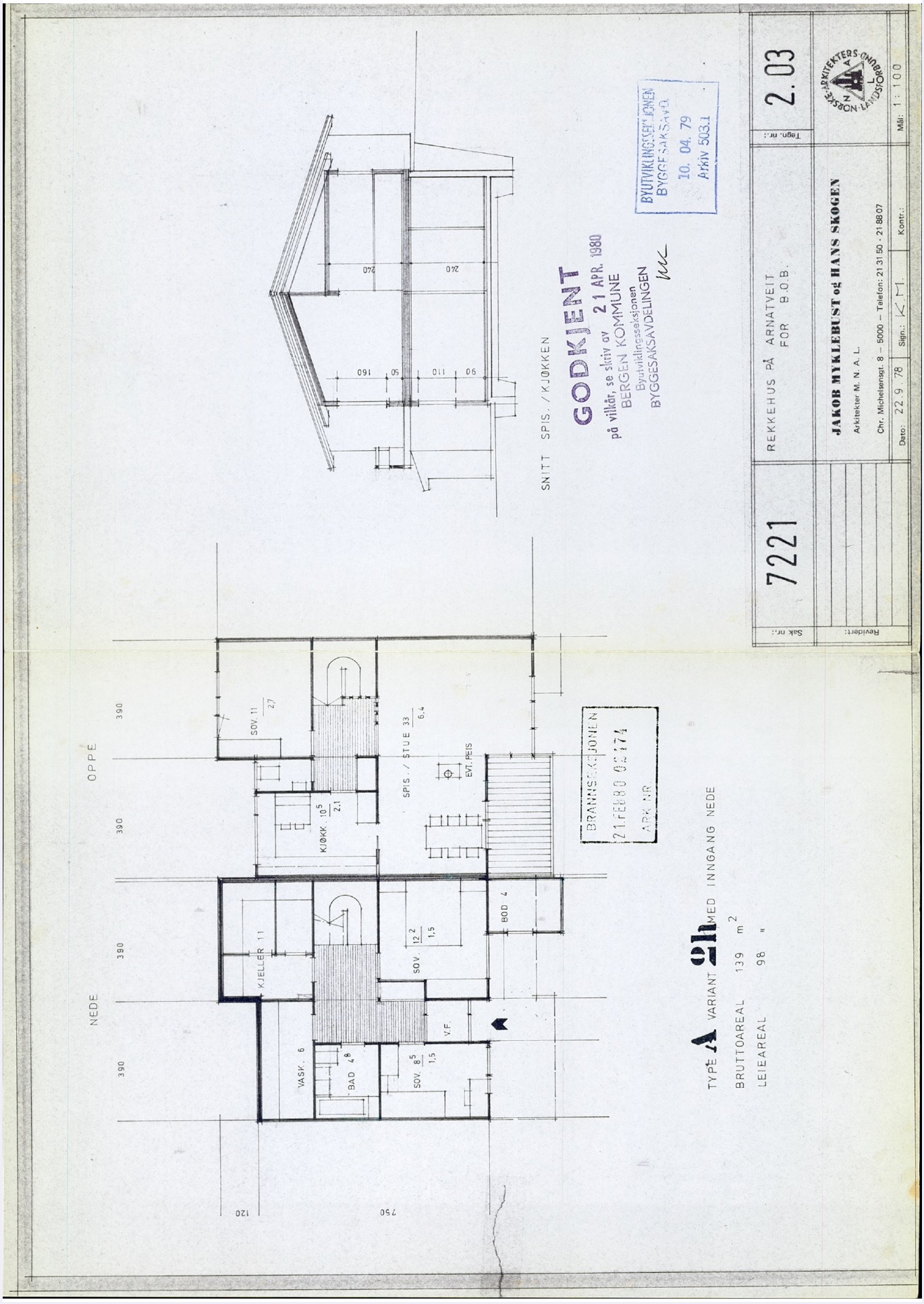
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



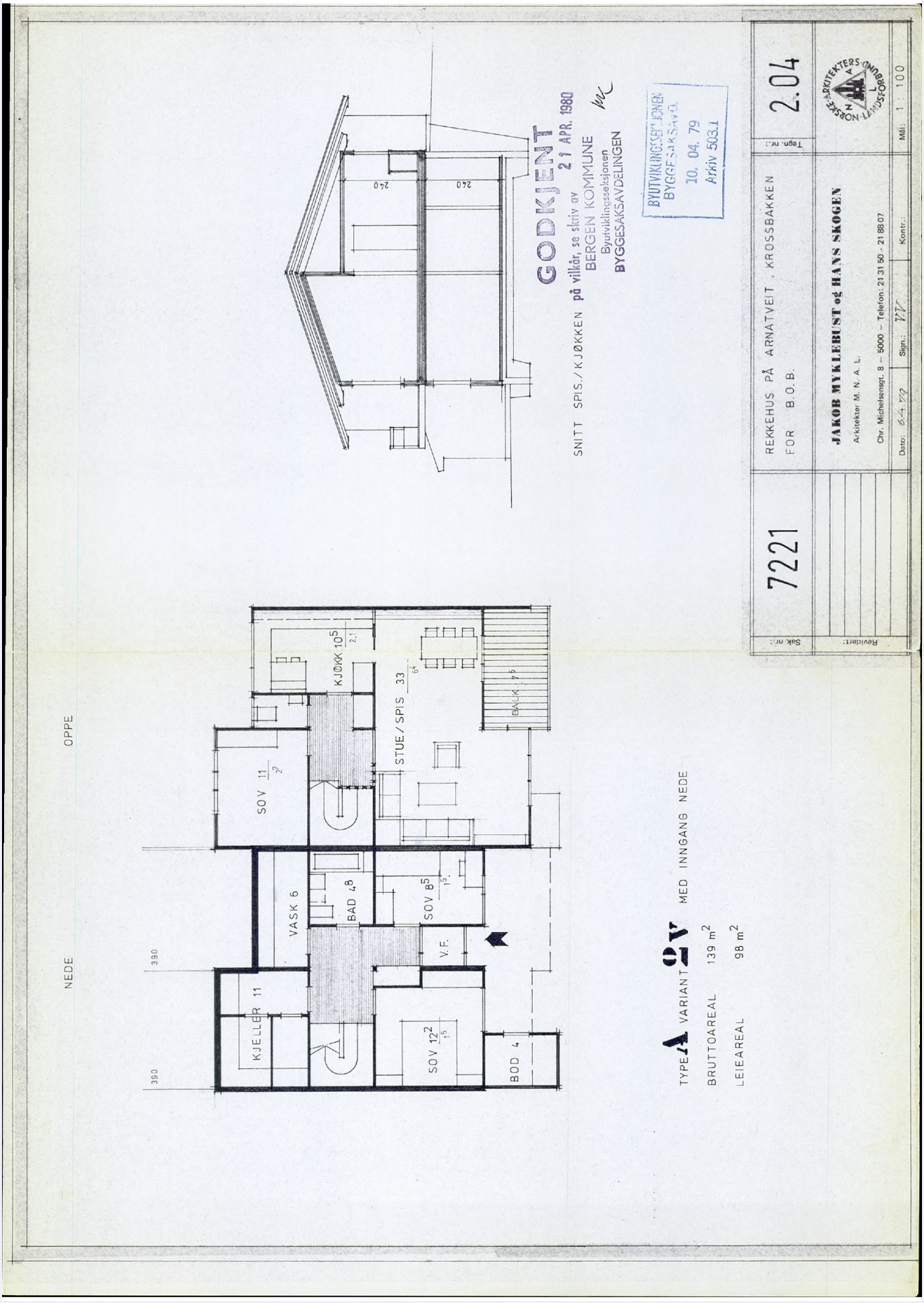
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



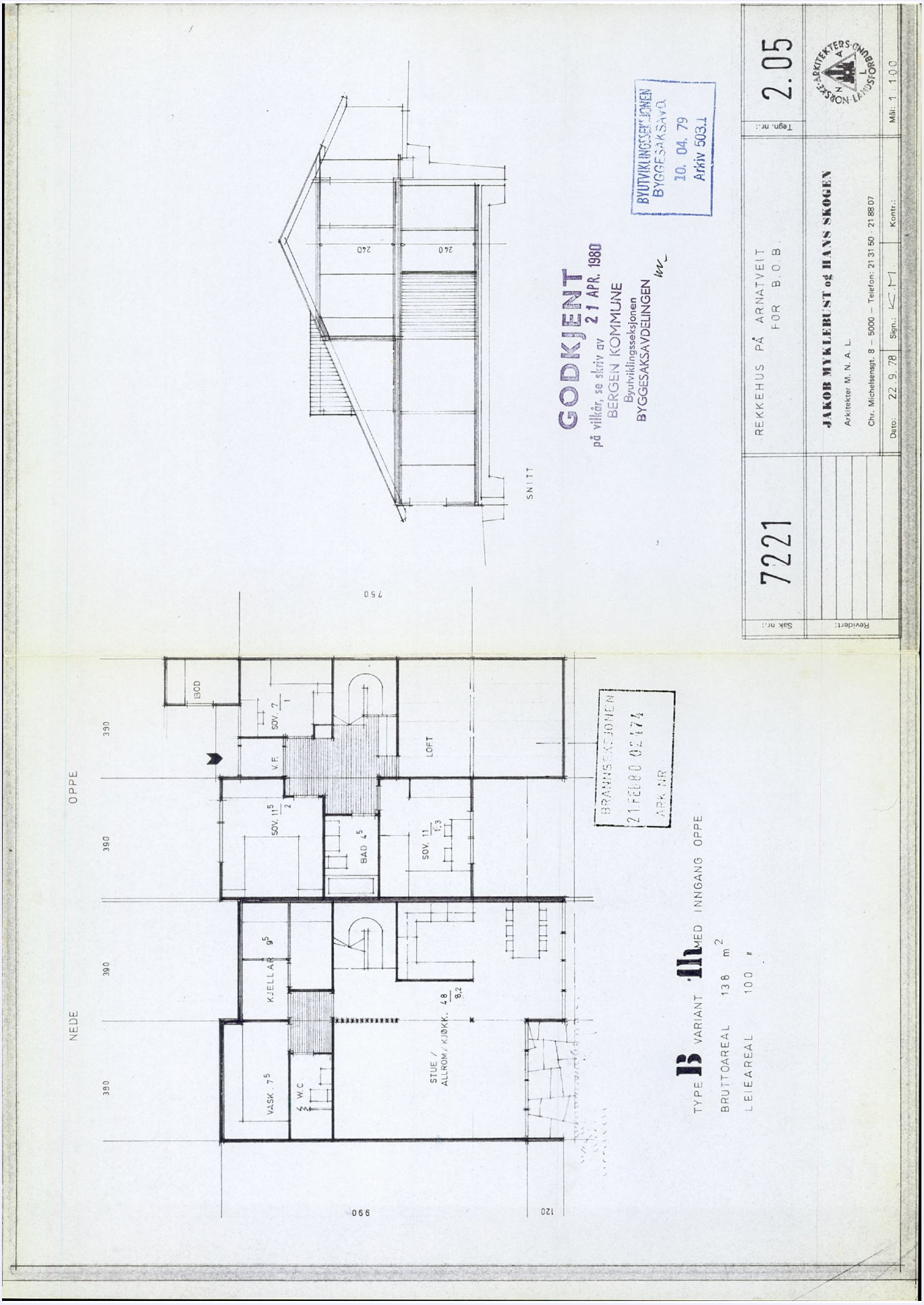
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



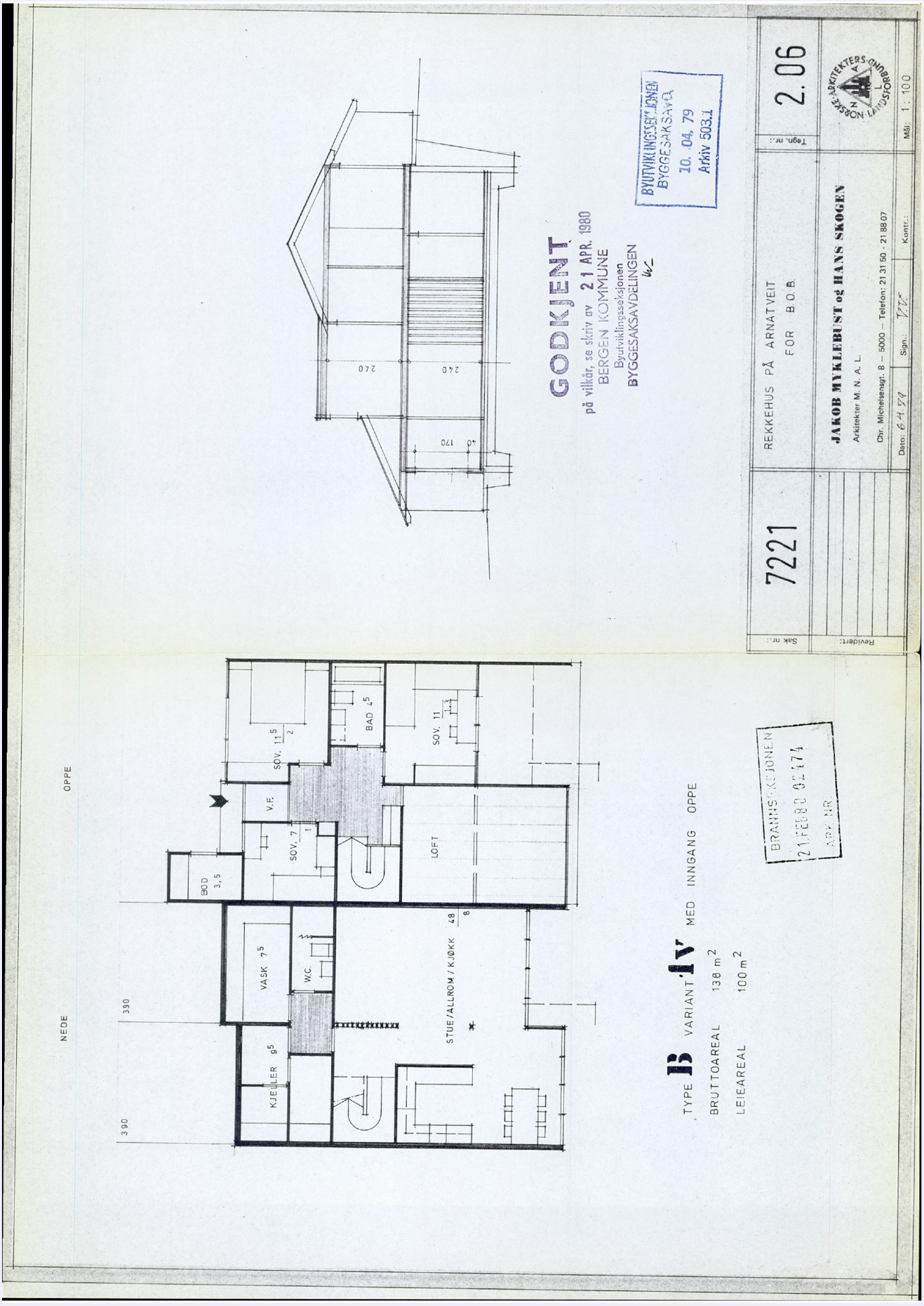
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



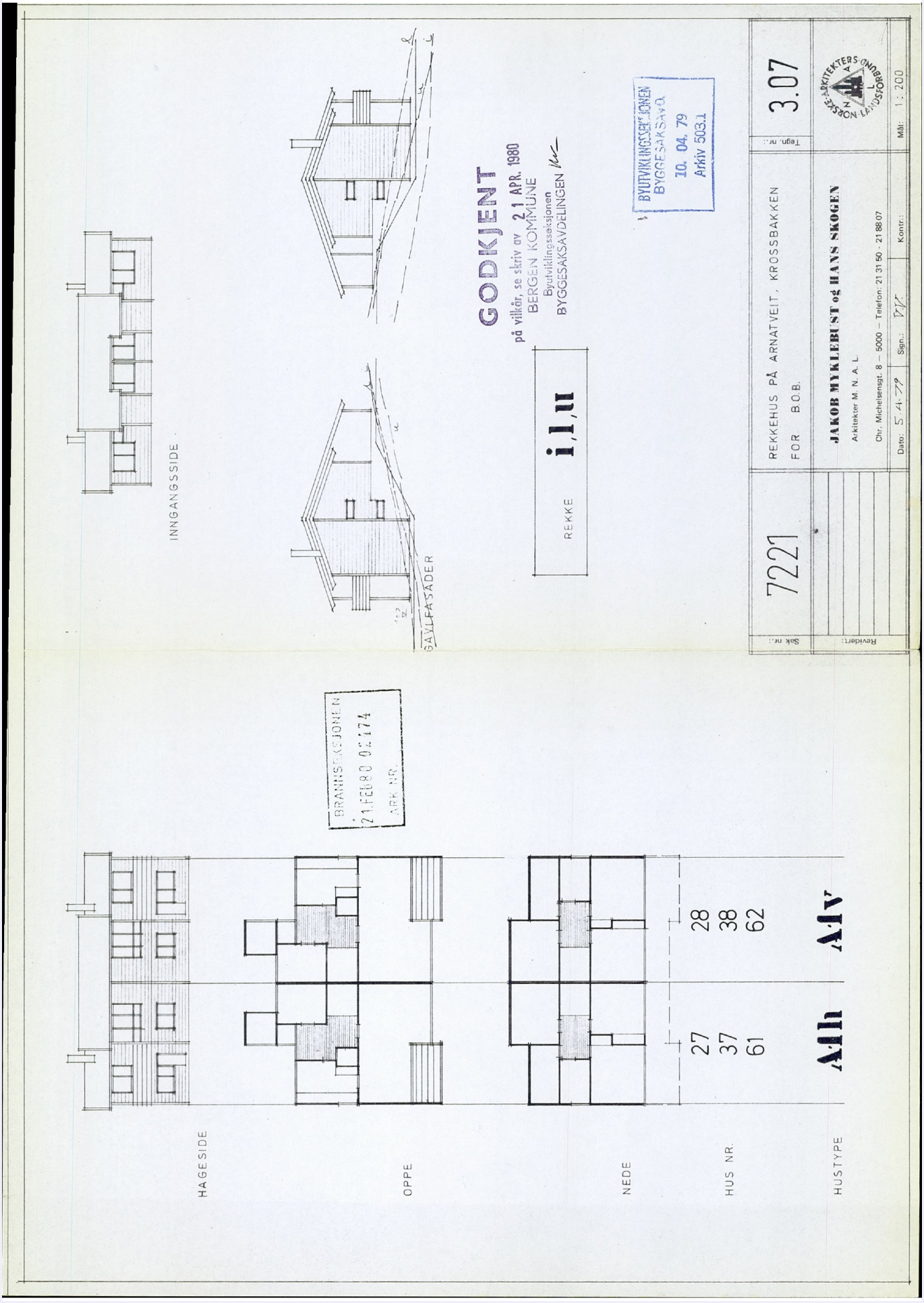
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



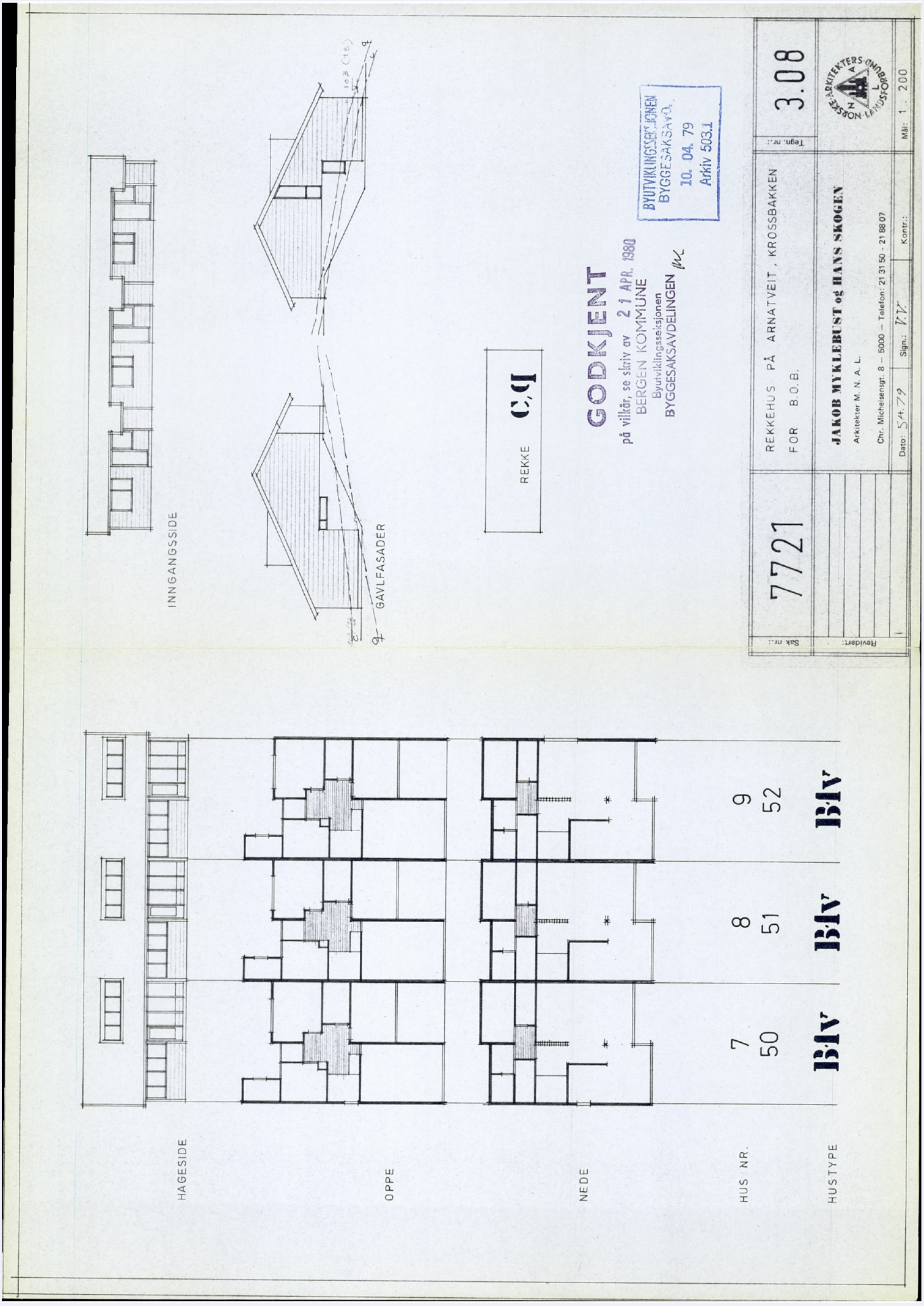
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



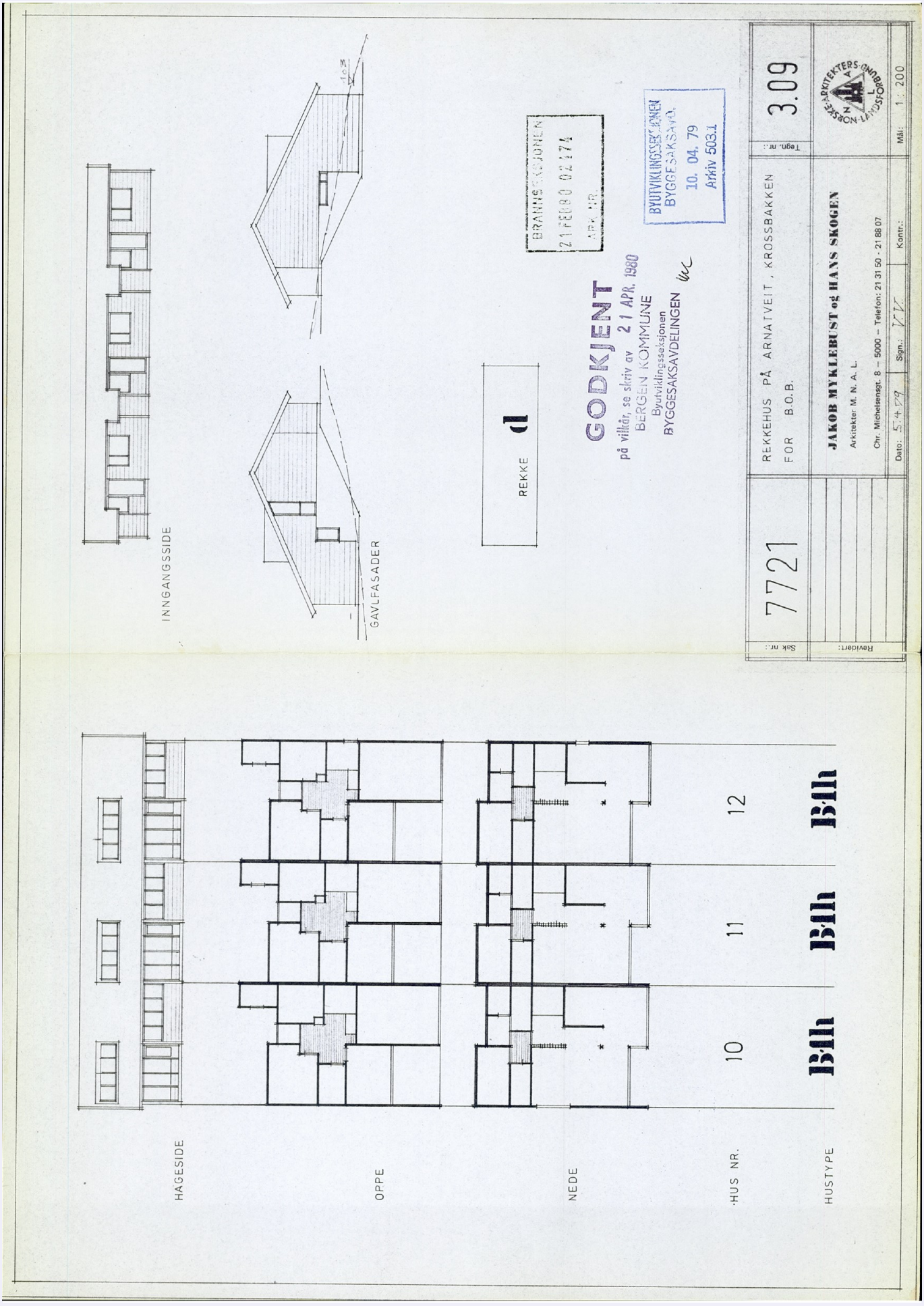
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



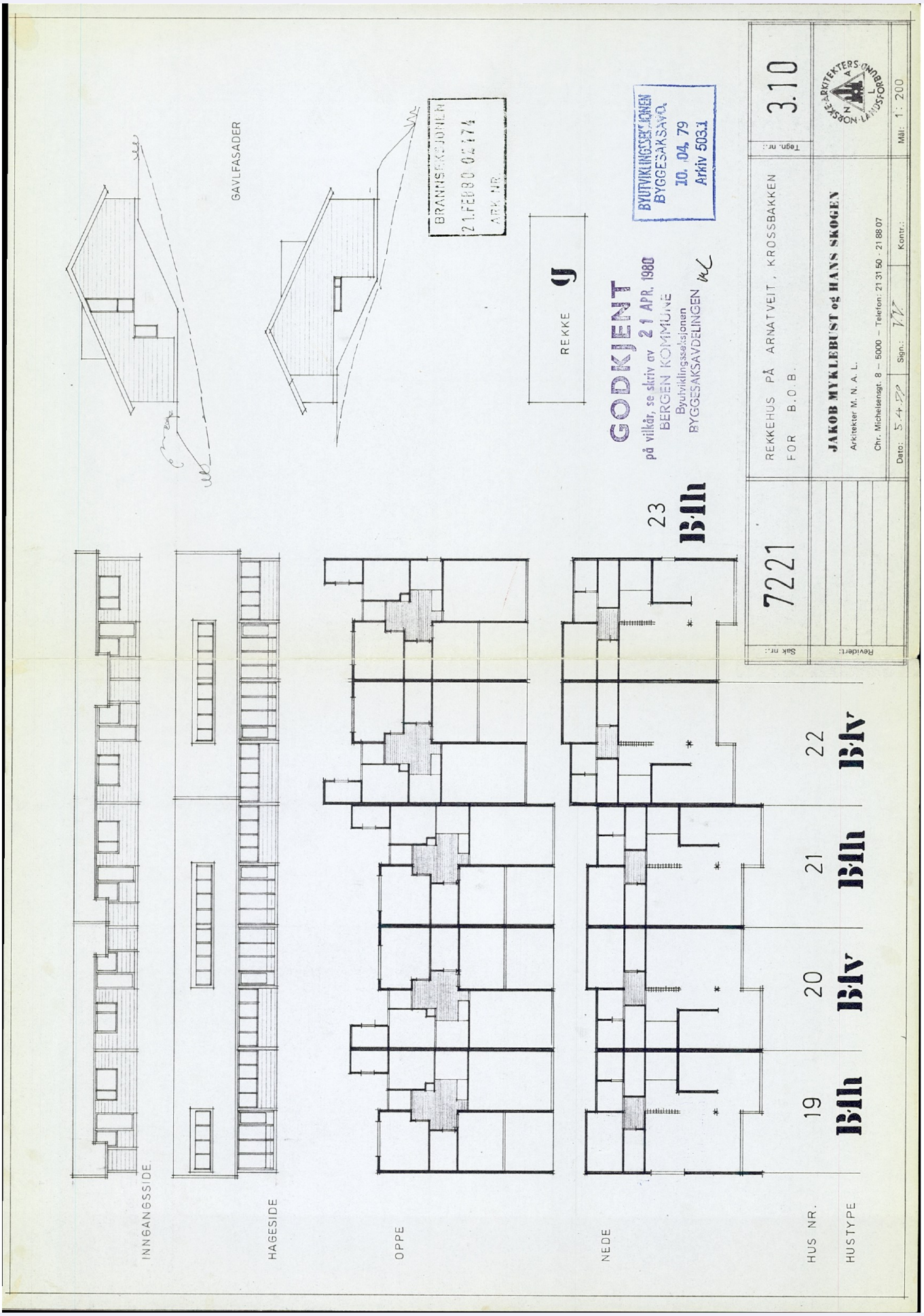
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



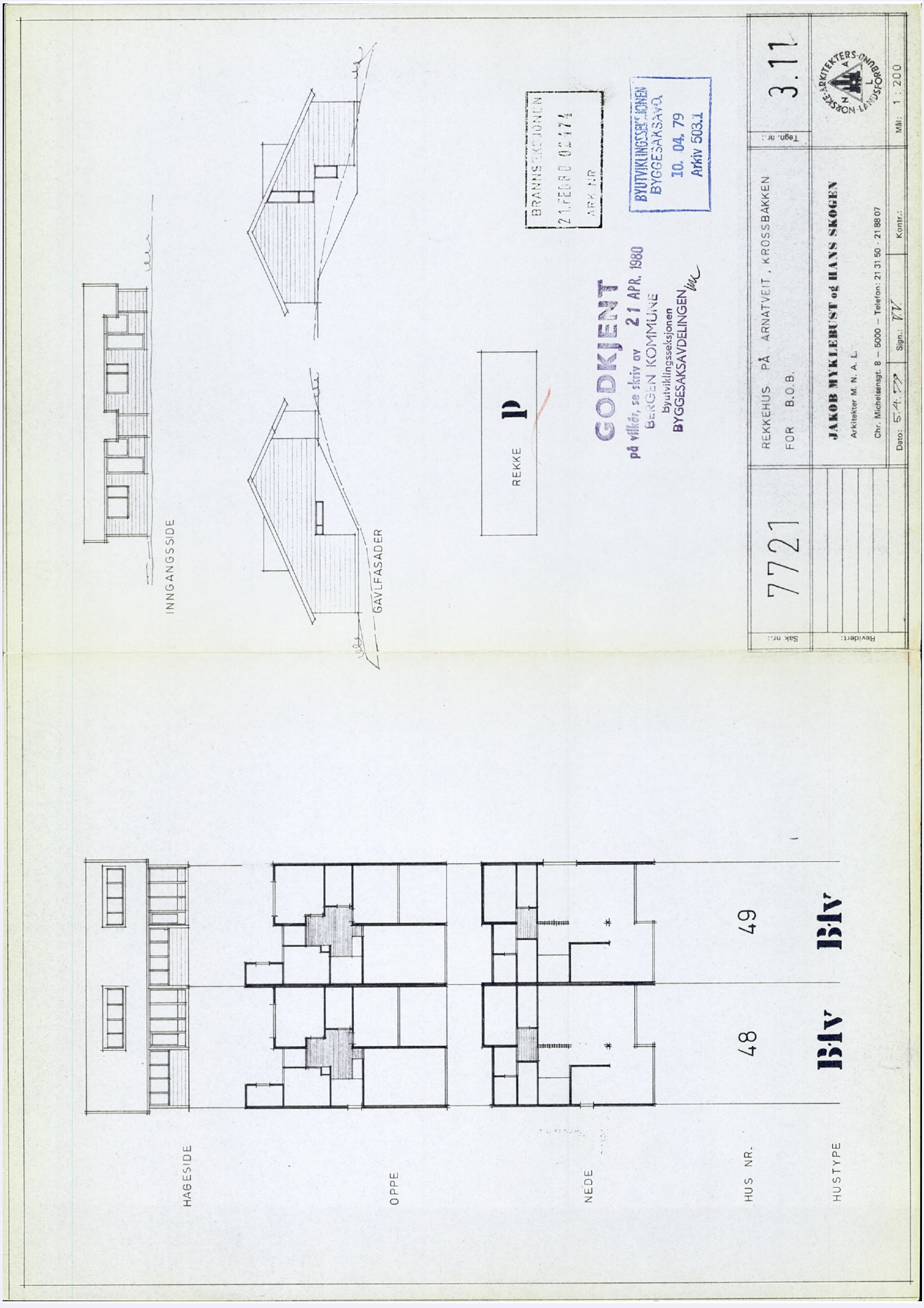
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

**PLANINFORMASJON**

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 287/672/0/0
Utlistet 30. september 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, båndleggingerog 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **262104690** | Grunneiendom | 0 | Ja | 33 417,7 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **4410000** | 30 | ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 17.11.1978 | | 100,0 % |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 4410101 | 31 | ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT | 190001479 | 27.10.1983 |
| 4410003 | 31 | ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT, ENDRING | | 06.04.1981 |
| 4415101 | 31 | ARNA. GNR 287 BNR 510, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN | | 08.01.1982 |
| 4410003 | 31 | ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT, ENDRING | | 06.04.1981 |

*OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem*

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 2 | 202417461 |
| 4410006 | 31 | ARNA. DELER AV GNR 287 OG 288, ARNATVEIT, ENDRING | 3 | 190001506 |
| 4410005 | 31 | ARNA. GNR 287 BNR 686, INDRE ARNA, ARNATVEIT | 3 | 190000801 |
| 20060000 | 30 | ARNA. INDRE ARNA, ÅDNAMARKA B | 3 | - |
| 4410100 | 30 | ARNA. GNR 288 BNR 3, ARNATVEIT, BARNEHAGE | 3 | - |
| 4410400 | 30 | ARNA. GNR 288 BNR 3, OPPETVEITEN 5 | 3 | 200412316 |

Skrevet ut 30. september 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.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

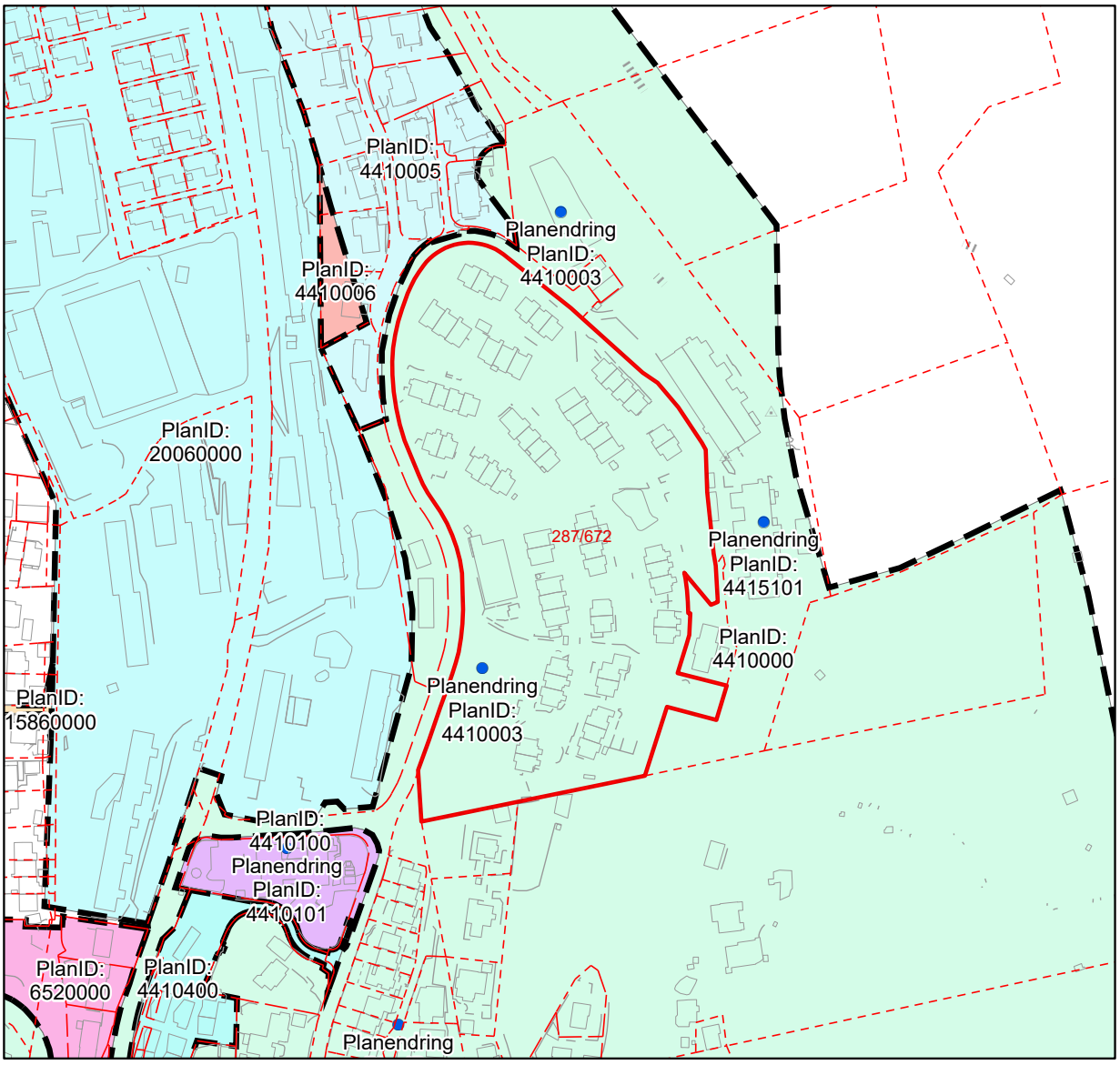
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 287/672/0/0
Dato: 30.09.2026 Adresse: Hølbekken 133 m.fl.

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): 4410000

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen

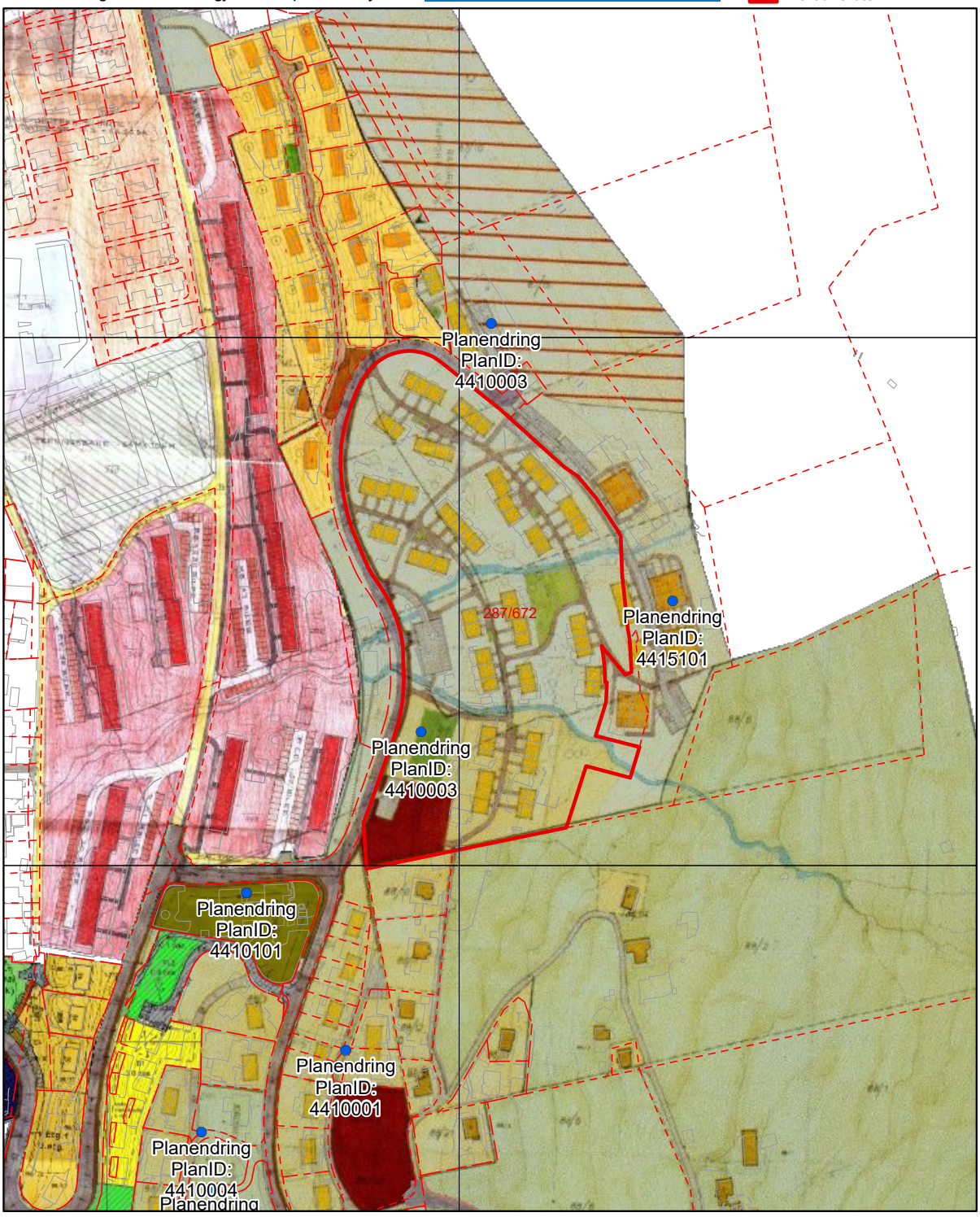
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 287/672/0/0
Dato: 30.09.2026 Adresse: Hølbekken 133 m.fl.

N

PlanID(er): 4410000

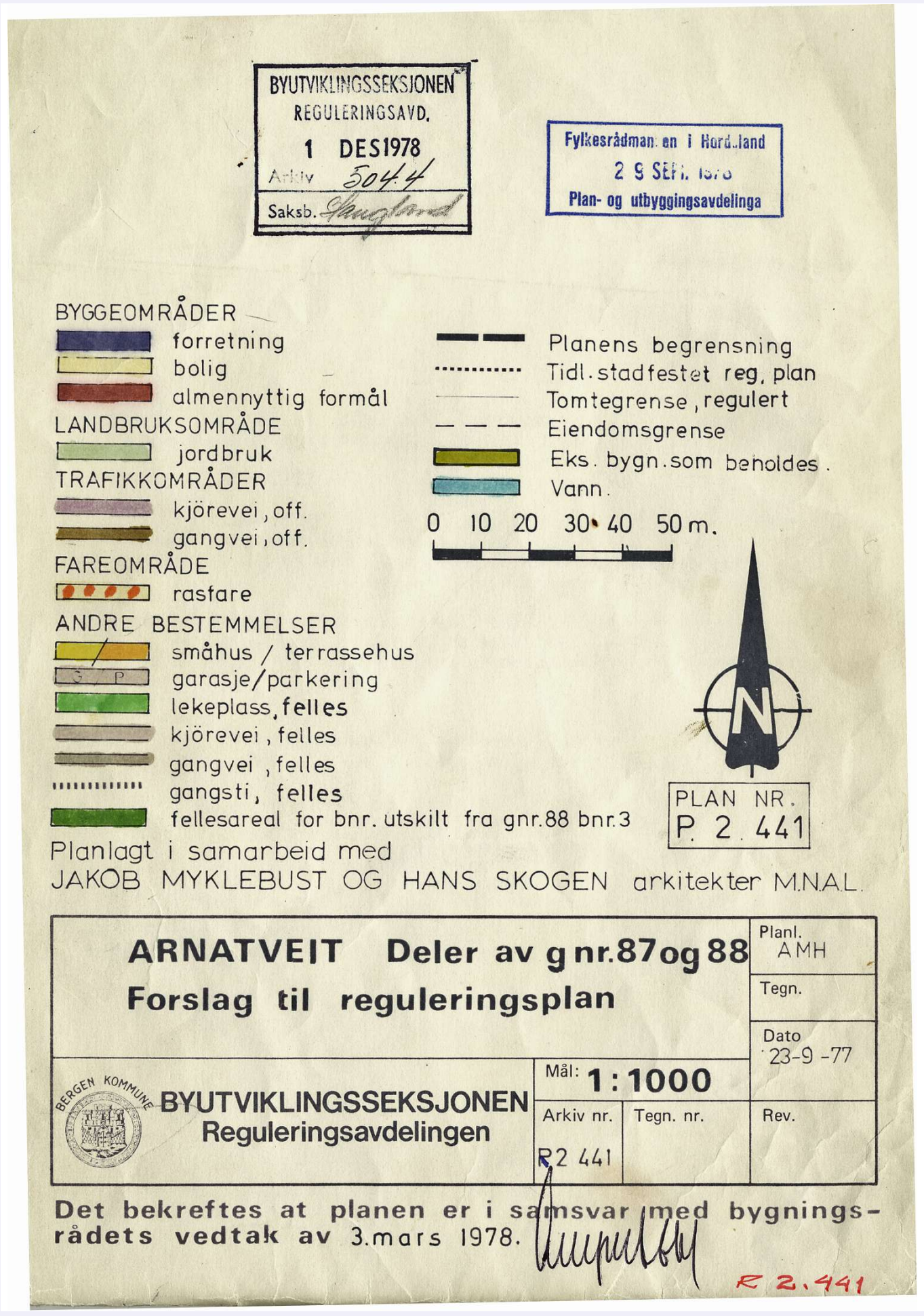
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate




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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel

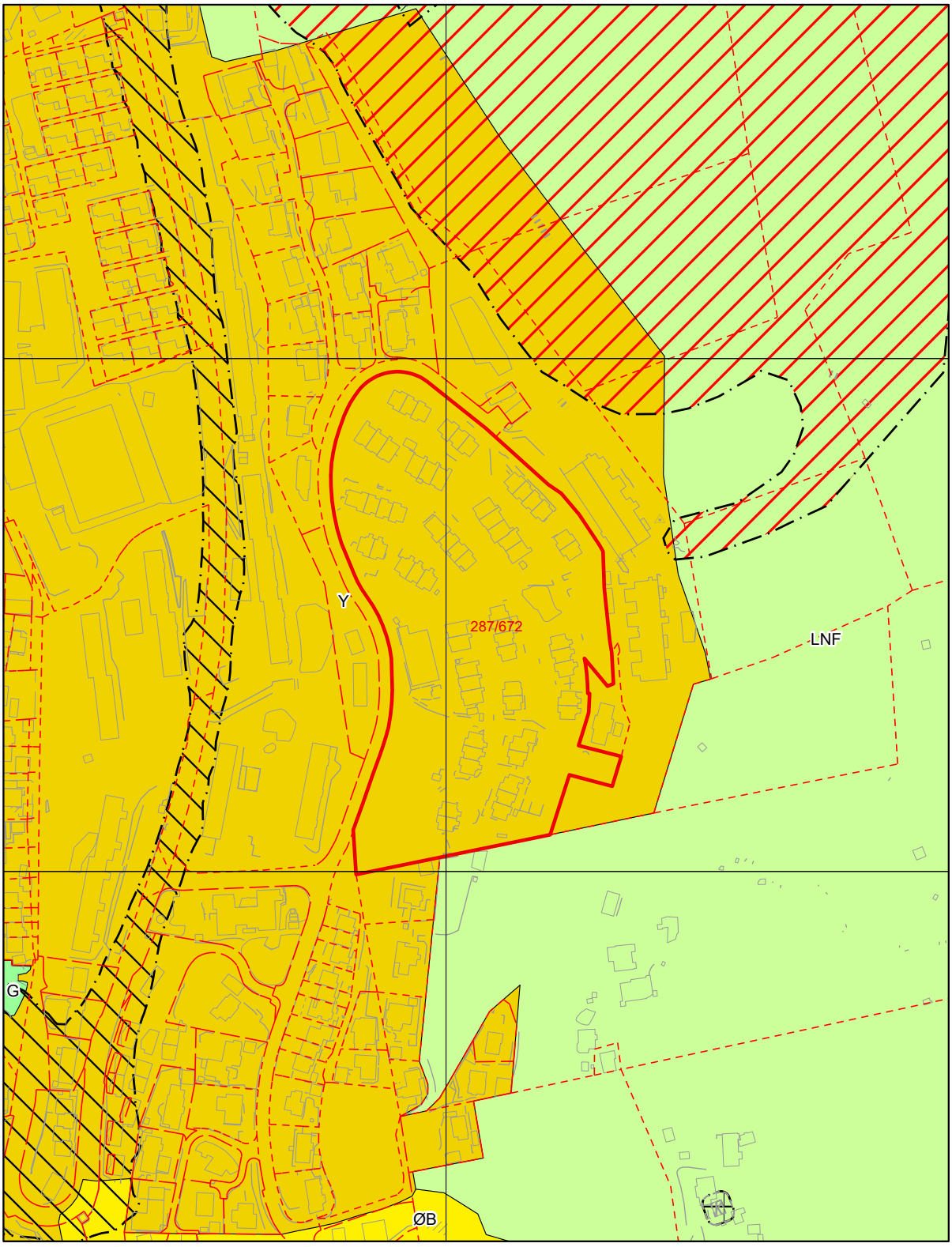
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 30.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 287/672/0/0
Adresse: Hølbekken 133 m.fl.

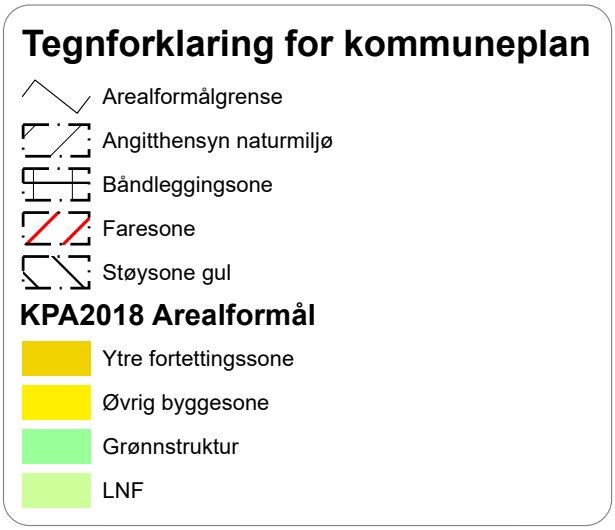
N

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

Eiendomsflate



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Notater

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE






# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2702260188 / Eivind Markhus, tlf. 99101618
Hølbekken 133, 5262 Arnatveit
Andels nr. 28 i Krossbakken borettslag, org.nr. 953776278

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

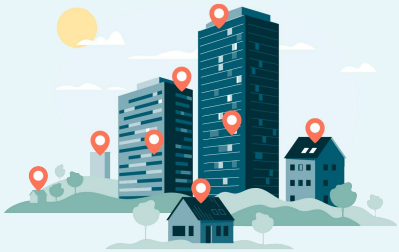
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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.

Oppdragsnr: 2702260188
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

**Eivind Markhus**
Eiendomsmegler

991 01 618
eivind.markhus@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no