Tilstandsrapport

7-Fjellstakst as

Boligbygg med flere boenheter

Peter Jebsens veg 11, 5265 YTRE ARNA BERGEN kommune

gnr. 302, bnr. 400, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22614-1088 **Referansenummer:** AK1009

Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Stig Byrkjeland

7-Fjellstakst as

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

Rapportansvarlig



Stig Byrkjeland
Uavhengig Takstingeniør
stig@7fjellstakst.no
915 20 868

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i et boligbygg fra 1965 med flere enheter, beliggende i fjerde etasje uten innsyn og med flott sjøutsikt. Boligen er romslig og gjennomgående oppgradert, med fire soverom, to stuer, kjøkken og bad fra 2024. Det er mulighet for å etablere fem soverom. Leiligheten har god standard, rentbrennende peisovn og tilgang til felles takterrasse. Kort avstand til buss, Coop Prix i nabobygget og MOVA Ytre Arna i samme bygg. Gangavstand til både barnehage og skole, samt flere turmuligheter i nærområdet. Mulighet for parkering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer fra ulik alder, 2007/2021. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Tett malt ytterdør fra ukjent alder. Dør er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Dette gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjoner, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundament, balkonger/terrasse, 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.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med ulike overflater parkett og fliser.
Overflater fra ulik alder.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

Vegger av malte plater og betong. Himling av malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk, men med noe skader på enkelte plasser.
Fungerer med dette avviket.

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

Pusset pipe og brannmur av teglstein, frittstående ovn av ukjent alder med ildfast plate fremfor. Felles pipe gjennom flere leiligheter, feieluke ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Hvite slette formpressede dører. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører med noe variert slitasjegrad.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2024 med fliser på gulv og vegger, malte plater i tak, innredning med servant, høyskap, vegghengt toalett og dusjdører.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjsone med nedsenket gulv.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Innredning med slette dører og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, høyskap og speil med lys. Og opplegg for vaskemaskin. Kontrollert for slitasje og mangler.

Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvask, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, komfyrvakt, induksjonstopp og ventilator med kanal ut på vegg.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.
Det fremstår med noe bruksslitasje i forhold til alder.

Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tilkomst fra gang.
Malte plater på vegger og i himling.
Innredet med vegghengt toalett og møbel med nedfelt servant og speil over.
Naturlig ventilasjon av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg byttet til rør i rør i 2024, med fordelerskap i taket på bad med avrenning til sluk. Og rør i rør på bod uten fordelerskap med vanstoppsensor.

Avløpsrør i plast med ukjent alder.
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Bereder fra 2016, i rom med vannstopp og strøm koblet i boks/bryter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.
Anlegget ble betydelig oppdatert i 2024 opplyst av eier.

Branntekniske forhold er kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

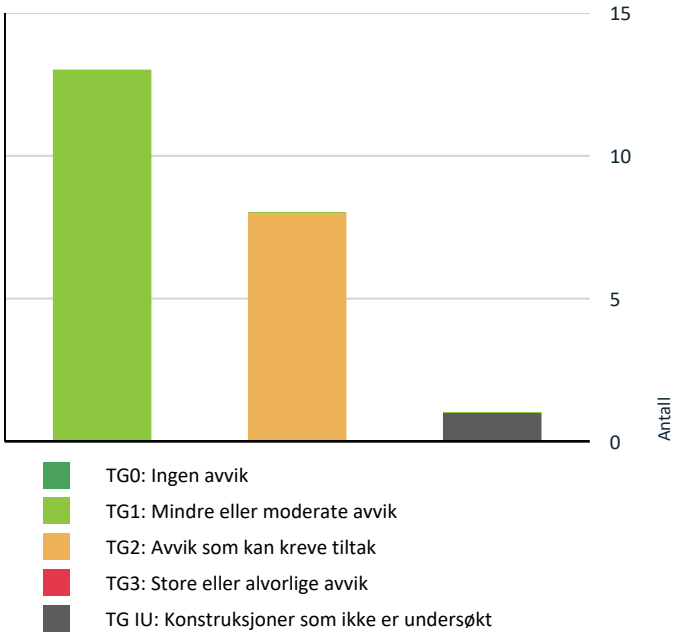
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side
Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, med noe oppgradert standard etter oppføring. - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Nytt bad.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte vinduer fra ulik alder, 2007/2021. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Tett malt ytterdør fra ukjent alder. Dør er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Dette gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjoner, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundament, balkonger/terrasse, 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.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med ulike overflater parkett og fliser.
Overflater fra ulik alder.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avviket, oppgradering må påregnes på sikt.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

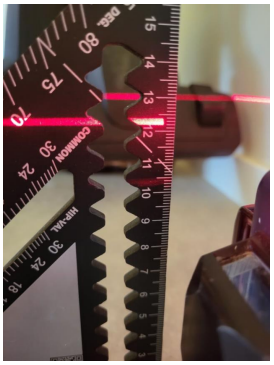
Vegger av malte plater og betong. Himling av malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk, men med noe skader på enkelte plasser.
Fungerer med dette avviket.

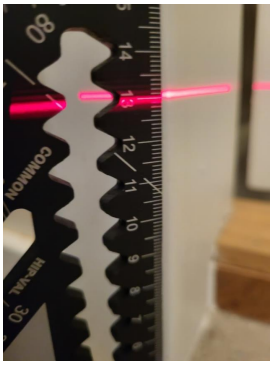


TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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





Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset pipe og brannmur av teglstein, frittstående ovn av ukjent alder med ildfast plate fremfor. Felles pipe gjennom flere leiligheter, feieluke ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

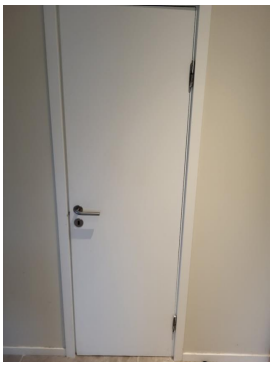
Hvite slette formpressede dører. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører med noe variert slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.





VÅTROM

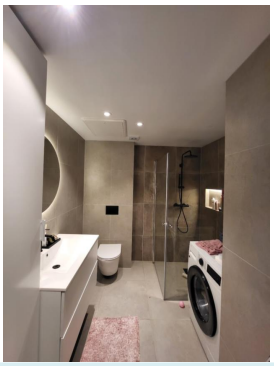
4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024 med fliser på gulv og vegger, malte plater i tak, innredning med servant, høyskap, vegghengt toalett og dusjdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

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

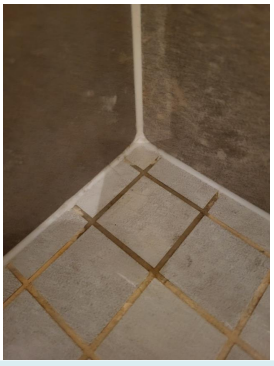
Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvike, jevnlig tilsyn anbefales.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette dører og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, høyskap og speil med lys. Og opplegg for vaskemaskin. Kontrollert for slitasje og mangler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Fuktskade i skuffe på innredning.

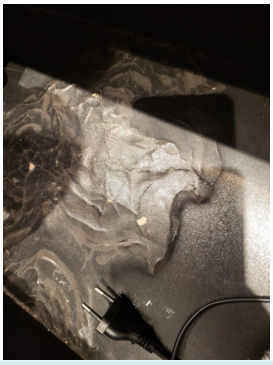
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring





4. ETASJE > BAD

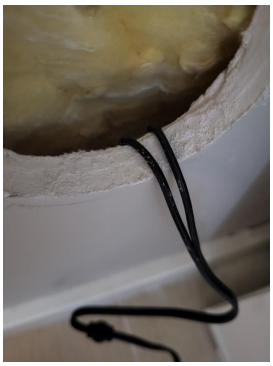
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

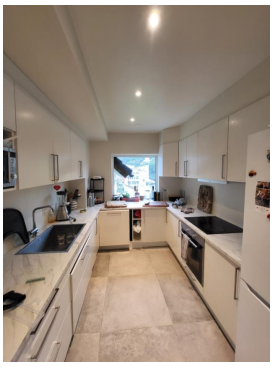
Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvask, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, komfyrvakt, induksjonstopp og ventilator med kanal ut på vegg.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje
Det fremstår med noe bruksslitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes.





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.



TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra gang.
Malte plater på vegger og i himling.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett og møbel med nedfelt servant og speil over.

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon av toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avviket.

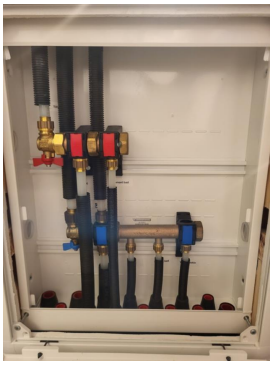
TEKNISKE INSTALLASJONER

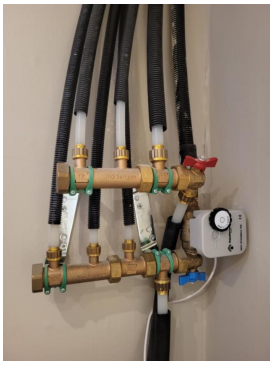
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg byttet til rør i rør i 2024, med fordelerskap i taket på bad med avrenning til sluk. Og rør i rør på bod uten fordelerskap med vanstoppsensor.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast med ukjent alder.
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

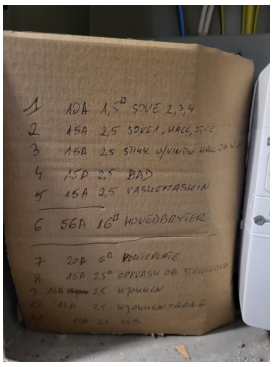
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport







TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra 2016, i rom med vannstopp og strøm koblet i boks/bryter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår. Anlegget ble betydelig oppdatert i 2024 opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Innhent samsvarserklæring om mulig.

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent samsvarserklæring om mulig.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

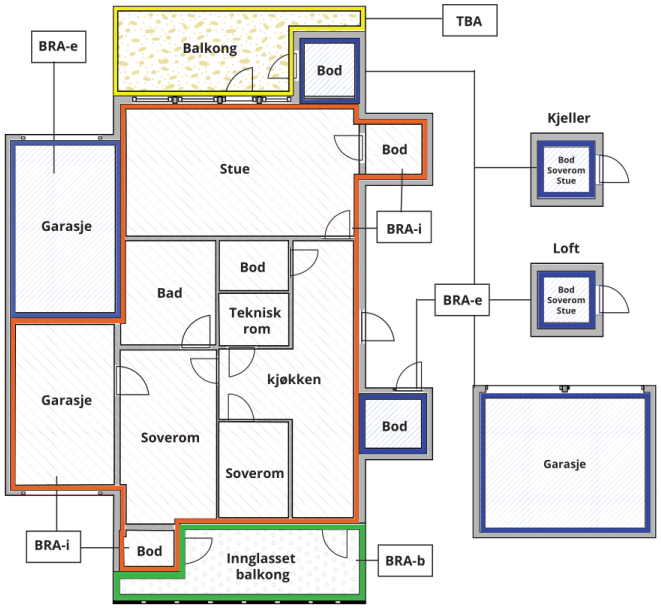
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	129	3		132	
SUM	**129**	**3**			
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, kjøkken, soverom 4, stue, stue 2, bod 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

4. Etasje.
Gang: 13 m2
Soverom 1: 9,5 m2
Soverom 2: 9,7 m2
Soverom 3: 11,6 m2
Bad: 5,1 m2
Stue 1: 34,6 m2
Stue 2: 12 m2
Soverom 4: 12,2 m2
Kjøkken: 9,9 m2
Bod: 2,5 m2
Toalettrom: 1,5 m2
=121,6 m2

Ekstern bod i kjeller: 2,6 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad 2024.

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Stig Byrkjeland	Takstingeniør
	Berge Espeseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	400		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Peter Jebsens veg 11

Hjemmelshaver
Espeseth Berge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er sentral i Ytre Arna, med nærhet til buss, vei og etablert boligbebyggelse. Området består av en kombinasjon av eldre trehus og nyere leilighetsbygg, og har kort avstand til servicetilbud, skole og nærmiljøfunksjoner. Tomten ligger i et urbant strøk med fjord- og fjellutsikt i området, og har enkel adkomst fra offentlig vei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten ligger i et etablert boligområde med direkte adkomst fra offentlig vei. Terrenget er svakt skrånende og opparbeidet med støttemur, trapp og inngangsparti.
Det er fast dekke rundt bygget, og tomten fremstår som lettstelt og urban.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Propcloud.no	07.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	07.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Forutsetninger

og retningslinjer.
Befaringen ble utført med kunde til stede.
Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260271
Addresse	Peter Jebsens veg 11		
Postnr.	5265	Sted	YTRE ARNA
Selgers navn	Berge Espeseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fellesforbundet

Polise/avtalenr.:

36121315

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

rehabilitering av badet i 24/25

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

forje eier har dokumentasjon, kan fremskaffe om ønskelig

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det er en kuldebro på det ene soverommet, dette har styret sett på og det er de som tar kostnadene av dette og prosessen er igang

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

har vært rotter i kjelleren, sameiet har tiltak på dette som ikke mat i bod og lukke igjen dører etter seg

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

Signert av *Berge Espeseth*

Initialer selger:
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Peter Jebsens veg 11, 5265 YTRE ARNA**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347469**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139716493**
Gårdsnummer **302**	Bruksnummer **400**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **203,57**

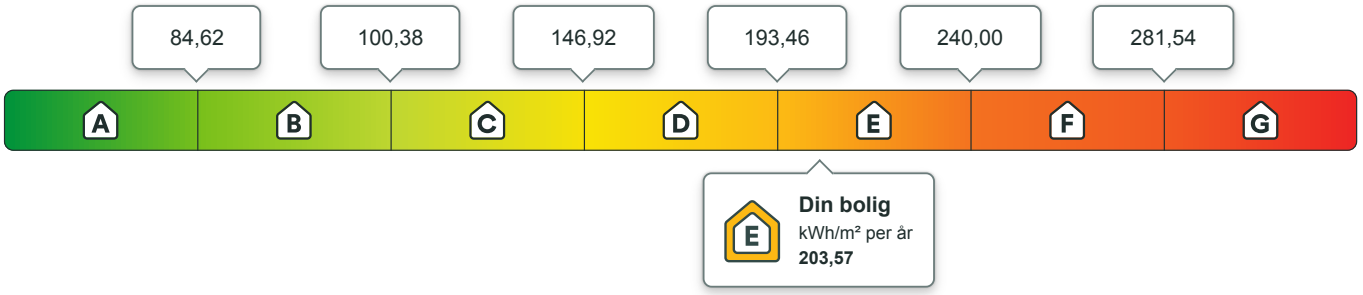
Peter Jebsens veg 11, 5265 YTRE ARNA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 915,64	**196,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Peter Jebsens veg 11, 5265 YTRE ARNA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Peter Jebsens veg 11, 5265 YTRE ARNA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte. Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

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

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte:3

Antall fremlagte fullmakter:0

Hvilket utgjorde totalt 3 stemmeberettigede til stede.

Tatt til orientering

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Christine Fjelde, styreleder.

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Christine Fjelde, styreleder.

Enstemmig vedtatt

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Khadija Samma.

Enstemmig vedtatt

2. Årsberetning 2025

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

Seksjonseier selv har ansvar for å lese gjennom denne.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Tatt til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

Enstemmig vedtatt

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

Vedtatt ved enstemmig flertall.

Enstemmig vedtatt

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

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

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

Nye på valg for neste periode:

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

Mohamed Thayb Mainudeen, ansvarsområde heis (2026-2028)

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Mariell Aralt, Styremedlem, 2026-2028

Mohamed Thayub Mainudeen, Styremedlem, 2026-2028

Arthur Xavier Samma Wonder, Styremedlem, 2026-2028

Enstemmig flertall.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

Varamedlem må velges.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Frode Johnsen, Varamedlem, 2026-2027

Enstemmig flertall.

5.3 Valg av styreleder

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

Styreleder på valg:

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

Vedtak:

Som styreleder ble valgt:

Christine Fjelde 2026-2028

Enstemmig flertall.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

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

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

Enstemmig flertall.

Vedtak:

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

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

Enstemmig flertall.)

Etter valget består styret av:

Christine Fjelde, Styreleder valgt for 2 år i 2026.

Kenneth Kjerland, Styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Mariell Aralt, Styremedlem valgt for 2 år i 2026.

Mohamed Thayub Mainudeen, Styremedlem valgt for 2 år i 2026.

Arthur Xavier Samma Wonder, Styremedlem valgt for 2 år i 2026.

Frode Johnsen, Varamedlem valgt for 1 år i 2026.

Tatt til orientering

6. Saker

6.1 Oppdatering av Ordensreglene.

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

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

1. Oppdaterte Ordensregler.

Ordensregler for Arnagården Sameie

1. Formål og omfang

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

hensyn til hverandre.

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

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

gjøres kjent med og overholder dem.

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på

naboene. Det skal være ro i sameie mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det

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

annet

vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter

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

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

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

På hverdager klokken 07:00–20:00.

Lørdager klokken 10:00–18:00.

Søndager/helligdager ikke tillat

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og

muggdannelse i boligen.

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

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

boligen.

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

forekommer.

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

beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann

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

ansvar.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for

skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Og også begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje, etc.

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

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

4. Fellesarealer

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

Fellesarealene.

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

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

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

ikke settes utenfor søppelkassene.

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

Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

boligene.

Fellesdører skal alltid være lukket og låst.

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

Lyset i kjelleren skal alltid være på.

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

benyttes disse.

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

tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

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

Fremleie av tildelt garasjeplass er strengt forbudt og medfører til tap av tildelt garasjeplass.

6. Dyrehold

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

dyrehold.

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

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

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

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

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i

tilknytning til soverom.

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

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

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområdene eller på detektorene/ alarmsentralen, må dette umiddelbart meldes til styret på mail arnagardensameie@gmail.com

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Disse ordensregler skal innlemmes i våre vedtekter.

Sist oppdatert: Årsmøte 07.05.2026

Styret, Arnagården Sameie

2. Dagens Ordensregler som er mangenfull:

Ordensregler for Arnagården Sameie

1. Formål og omfang

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

hensyn til hverandre.

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

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

gjøres kjent med og overholder dem.

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på

naboene. Det skal være ro i sameie mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det

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

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

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

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

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

På hverdager klokken 07:00–20:00.

Lørdager klokken 10:00–18:00.

Søndager/helligdager ikke tillat

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

årstiden slik.

At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og

muggdannelse i boligen.

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

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

boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

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

forekommer.

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

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

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

ansvar.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for

skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

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

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

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

4. Fellesarealer

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

fellesarealene.

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

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

ikke settes utenfor søppelkassene.

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

imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

boligene.

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

5. Kjøring og parkering

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

benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før

fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke

tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

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

dyrehold.

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

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

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

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

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

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

tilknytning til soverom.

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

styre i sameie.

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Vedtatt på styremøte 24-11-2021

Vedtak: Disse ordensregler skal innlemmes i våre vedtekter.

Styret

Vedtak:
Vedtatt. Vedtatt ved enstemmig flertall.

6.2 Pristilbud ekstern styreledelse.

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

Vedtak:
Ikke vedtatt. Nedstemt og avvist ved enstemmig flertall.

6.3 Vedtektsendringer – revisjon av sameiets vedtekter

Styret foreslår en samlet revisjon av vedtektene for å oppdatere, forenkle og tydeliggjøre regelverket i sameiet. Endringene har som formål å bringe vedtektene i samsvar med gjeldende lovverk, fjerne bestemmelser som ikke lenger er relevante, og etablere klarere

og mer hensiktsmessige regler for bruk og forvaltning av sameiets fellesarealer og ordninger. Det legges særlig vekt på å redusere uklarheter, forebygge konflikter og sikre en mer oversiktlig og praktisk håndtering av forhold i sameiet.

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

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

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

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

> *Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.*
>
> *Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.*
>
> *Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.*
>
> *Kun de bruksenhetene som er angitt som næringsseksjoner kan anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.*
>
> *De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. Eventuelle skader som påføres grunnen skal rettes opp av sameiet.*

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

> *Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseiere full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseiere kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameier plikter å gjøre ny eier/ leietaker kjent med sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.*
>
> *Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret ved styrets formann med opplysninger om hvem som er ny leietaker/ eier.*
>
> *Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.*

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

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

dette med alminnelig flertall.

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

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

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

Med innkallingen skal også følgje styrets årsberetning med revidert regnskap.

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

§ 7 Møteledelse og protokoll

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

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

§ 8 Årsmøtets vedtak

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

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

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

beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

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

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

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

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

Opprinnelige vedtekter § 11 forblir uendret.

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

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

Garasjeleie er kr 500 per måned.

For elbiler påløper et strømpåslag på kr 250 per måned. Styret kan inntil to ganger per år justere strømpåslaget i tråd med gjeldende strømpriser, forutsatt at justeringen er rimelig. Dette begrunnes med at lading skjer over sameiets fellesstrøm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leie for garasjeplass er kr 500 per måned og faktureres sammen med

felleskostnadene. For elbiler påløper et tillegg på kr 250 per måned som følge av strømforbruk ved lading over sameiets fellesstrøm.

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

> Sameiet har overtatt naboteigen gnr. 302 bnr. 5 (merket F8 – offentlig friområde av Bergen kommune), ca. 1536 m², fra AS Arna Gårdselskap.
>
> Nedre del av tomten skal kunne benyttes av allmennheten i Ytre Arna i forbindelse med feiring av 1. og 17. mai, i samsvar med etablert praksis.
>
> Tre parseller på om lag 300 m² hver er forbeholdt seksjon 10, 11 og 12. Parsellenes utstrekning fastsettes i eget målebrev.
>
> Eiendommen er regulert som offentlig friområde (F8), og bruken er underlagt de til enhver tid gjeldende bestemmelser og vedtak fra Bergen kommune, herunder regler om tidsbegrenset disposisjonsrett.
>
> Disposisjonsrett til parsellene kan ikke gis for lengre tidsrom enn det som følger av kommunens vedtak, og bortfaller uten særskilt oppsigelse ved utløpet av den fastsatte perioden (maksimalt 30 år fra innvilgelsestidspunktet).
>
> Søknad om ny eller forlenget disposisjonsrett må fremmes av den enkelte seksjonseier direkte overfor Bergen kommune, og skjer for egen regning og risiko.
>
> Sameiet er ikke forpliktet til å medvirke til eller godkjenne søknader om etablering eller forlengelse av disposisjonsrett over fellesarealet, herunder ved å avgi erklæringer til bruk i søknadsprosesser.

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

Vedtak:

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

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

Begrunnelsen for endringsforslaget, som står i innkallingen ble lest opp av møteleder. Det ble også informert at denne saken er utformet i samråd med Vestbo, og at styret foreslo at det stemmes under ett - med mindre noen har noen enkeltbestemmelser de ønsker å stemme særskilt over.

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

Vedtatt. Ble vedtatt ved enstemmig flertall.

6.4 Opprette nytt vedtak vedrørende varmpepumer.

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

Vedtak:

§... Varmepumpe.

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

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

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

Vedtatt. Vedtatt ved enstemmig flertall.

Protokoll for Arnagården Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christine Fjelde (sign.)	30.06.2026
Sekretær	Christine Fjelde (sign.)	30.06.2026
Protokollvitne	Christine Fjelde (sign.)	30.06.2026
Protokollvitne	Khadija Samma (sign.)	30.06.2026

VEDTEKTER

FOR

ARNAGÅRDEN SAMEIE

§ 1 Sameiets navn er Arnagården Sameie

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

§ 3 Formål

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

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

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

§ 5 Juridiske disposisjoner

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

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

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

§ 6 Ordinert sameiermøte

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

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

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

Med innkallingen skal også følgje styrets årsberetning med revidert regnskap.

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

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

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

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

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har mer enn l 0% av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 8 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inklude1t seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven§ 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiets bo eller brukerinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder.

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

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

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

§ 9 Styret

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

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

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

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

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11 Ordensregler

Ordensregler kan fastsettes av sameiet i felleskap på sameiermøte.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

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

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

Konkrete vedlikeholdsplikter for den enkelte sameier omfatter blant annet:

Terrasse/balkong/vestfasade:

Maling av betongvegger, tak og gulv/fliser.
Renhold av felles terrasse. alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse. Vedlikehold av maling på balkonger i 5 etg. er på egen eiers ansvar.
Treheller må legges i håndterlige enheter slik at en kommer til sluk og at renhold kan foretas.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.

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

Balkonger:

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

Terrasser:

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

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

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 14 Felleskostnader

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

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

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

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

§ 15 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

§ 16 Ansvar utad

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

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

§ 17 Forsikring

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

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

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 19 Mislighold og fravikelse

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

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

§ 20 Arna Gårdselskap - forholdet til videre seksjonering

Arna Gårdselskap eier 19 seksjoner.

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

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

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

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

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

§ 21 Korttidsutleie

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

§ 22 Lov om eierseksjoner av 1983 og 1997

Lov om eierseksjoner av 04.03.1983 nr.7 og lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 3I kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 23 Parkering

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

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

§ 24

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

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

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

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

Seksjon 1 .....

Seksjon 2.....

Seksjon 3 .....

Seksjon 4.....

Seksjon 5 .....

Seksjon 6 .....

Seksjon 7 .....

Seksjon 8 .....

Seksjon 9 .....

Seksjon I 0.....

Seksjon 11.....

Seksjon 12.....

Seksjon 13.....

Seksjon 14. .....

Seksjon 15 .....

Seksjon16.....

Seksjon 17 .....

Seksjon 18.....

Seksjon 19 .....

Seksjon 20.....

Seksjon 21.....

Seksjon 22 .....

Seksjon 23.....

Seksjon 24.....

Seksjon 25 .....

Seksjon 26.....

Seksjon 27.....

Seksjon 28 .....

Seksjon 29.....

Seksjon 30.....

Seksjon 31 .....

Seksjon 32.....

Ordensregler for Arnagården Sameie

1. Formål og omfang

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

hensyn til hverandre.

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

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

gjøres kjent med og overholder dem.

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på

naboene. Det skal være ro i sameie mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det

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

vis virker sjenerende på omgivelsene.Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

På hverdager klokken 07:00–20:00. Lørdager klokken 10:00–18:00. Søndager/helligdager ikke tillat

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og

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

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

boligen.

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

forekommer.

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

beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann

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

ansvar.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for

skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Og også begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje, etc.

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

ikke settes utenfor søppelkassene.

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

Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

boligene.

Fellesdører skal alltid være lukket og låst.

Kjellerdørene inn til kjelleren/kjellerområdet skal alltid holdes lukket og låst. Lyset i kjelleren skal alltid være på.

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

kjelleren.

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

benyttes disse.Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

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

Fremleie av tildelt garasjeplass er strengt forbudt og medfører til tap av tildelt garasjeplass.

6. Dyrehold

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

dyrehold.

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

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

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

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

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

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

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

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområdene eller på detektorene/ alarmsentralen, må dette umiddelbart meldes til styret på mail arnagardensameie@gmail.com

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Disse ordensregler skal innlemmes i våre vedtekter. Sist oppdatert: Årsmøte 07.05.2026

Styret, Arnagården Sameie

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 302/400/0/0
Utlistet 04. 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
262234987	Grunneiendom	0	Ja	2 772,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18760000	30	ARNA. GNR 302, YTRE ARNA, FYLKESVEG 238 - LEITET	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2007	200512151	< 0,1 % (2,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18760000	310 - Kjørevei	0,1 %
18760000	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,7 m²)
18760000	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,4 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	55,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	44,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Ytre Arna	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	27,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,7 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#9	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
16060000	ARNA. KDP YTRE ARNA	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
16060000	1 - Nåværende	170 - Friområder	44,9 %
16060000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	44,3 %
16060000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	5,7 %
16060000	1 - Nåværende	632 - Gang- og sykkelareal	3,0 %
16060000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	1,7 %
16060000	1 - Nåværende	130 - Erverv	0,5 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
16060000	111 - Krav om reguleringsplan	5,7 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
16060000	120 - Annen retningslinje	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20010000	30	ARNA. GNR 302 BNR 5, YTRE ARNA, SÆTRET	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
20010100	30	ARNA. GNR 302, YTRE ARNA SENTRUM, PETER JEBSENS VEG	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
302/582	139915992	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.01.2021	202024206
302/582	300846129	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.01.2021	202024206

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 04. 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

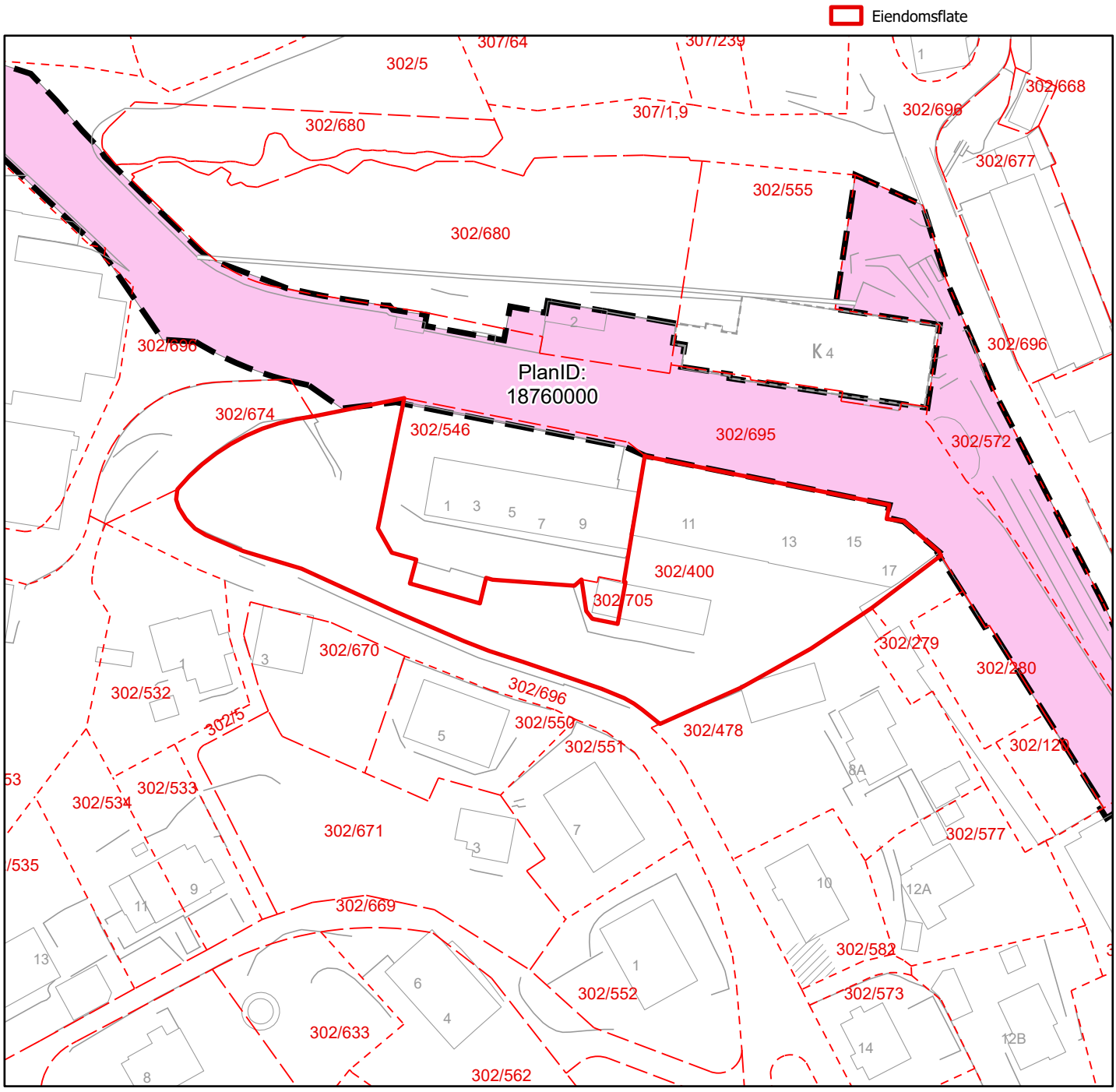
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 302/400/0/0
Dato: 04.09.2026 Adresse: Peter Jebsens veg 11

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18760000



Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

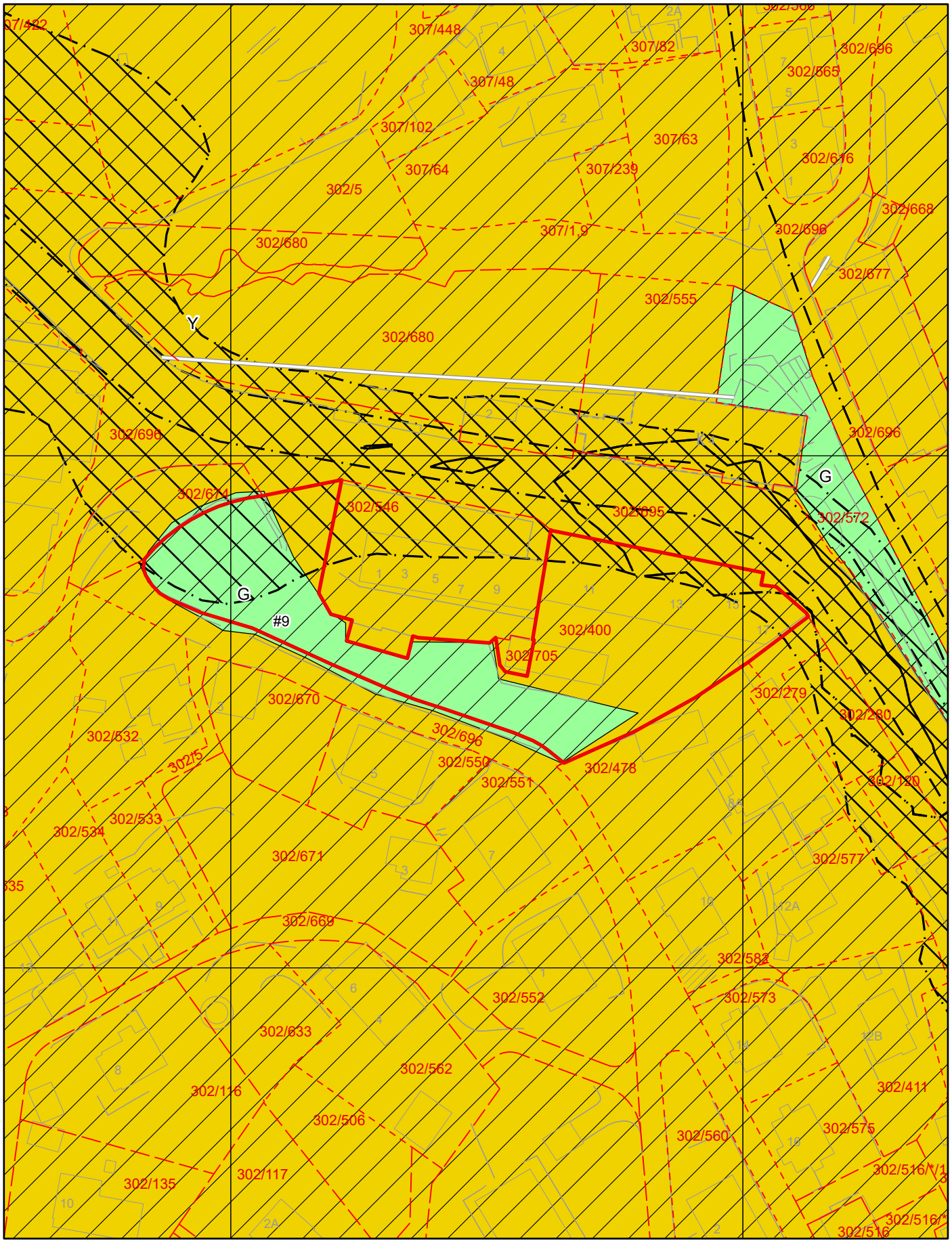
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 302/400/0/0
Adresse: Peter Jebsens veg 11

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.09.2026

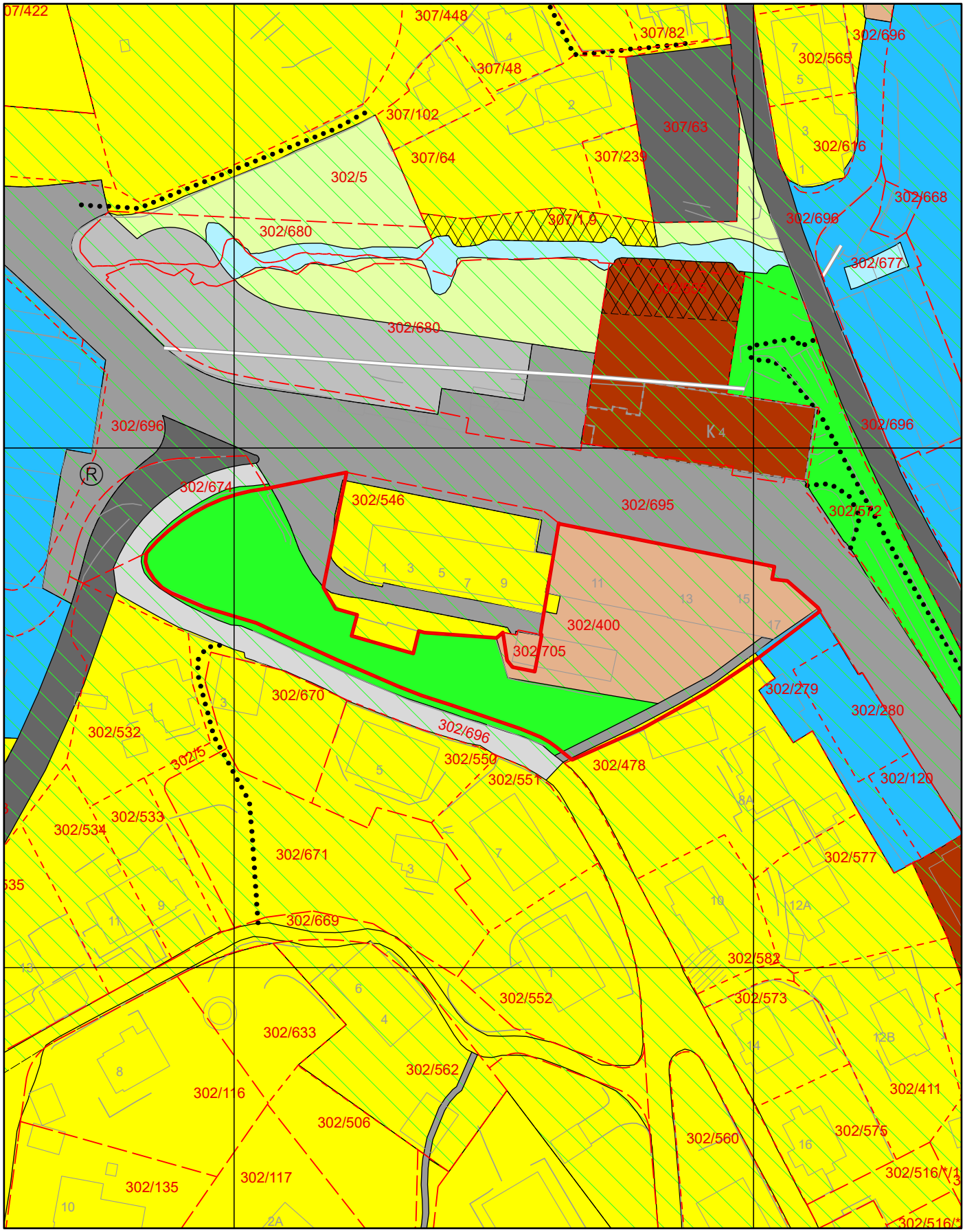
Arealplan-ID: 16060000
Gnr/Bnr/Fnr: 302/400/0/0
Adresse: Peter Jebsens veg 11

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


G/S-veg


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer


Byggeforbud strandsone

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

LNF-område (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Vegareal (N)

Parkering (N)

Parkering (F)

Fotgjengerstrøk (N)

Gang- og sykkelareal (N)

Gang- og sykkelareal (F)

Nabolagsprofil

Peter Jebsens veg 11 - Nabolaget Ytre Arna - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Ytre Arna sentrum Linje 28	2 min 0.1 km
Arna terminal Buss, tog	7 min 5.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 5.2 km
Breistein ferjekai Linje 1036	12 min 9.9 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	14 min 14.2 km

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 208 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	9 min 6.3 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	14 min 8.5 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	13 min 9.2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 8 km
Arna videregående skole 200 elever	13 min 8 km

«Godt miljø og flott utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

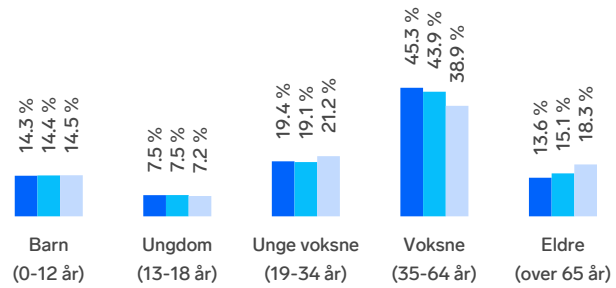
Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ytre Arna	1 303	602
Ytre Arna	3 019	1 339
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ytre Arna barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min 0.4 km
Festtangen Maritime barnehage (0-5 år) 79 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

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. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

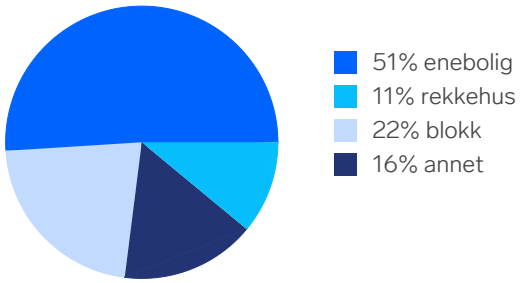
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 80/100

Sport

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

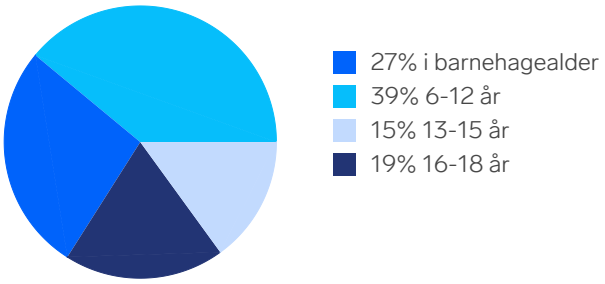
Boligmasse



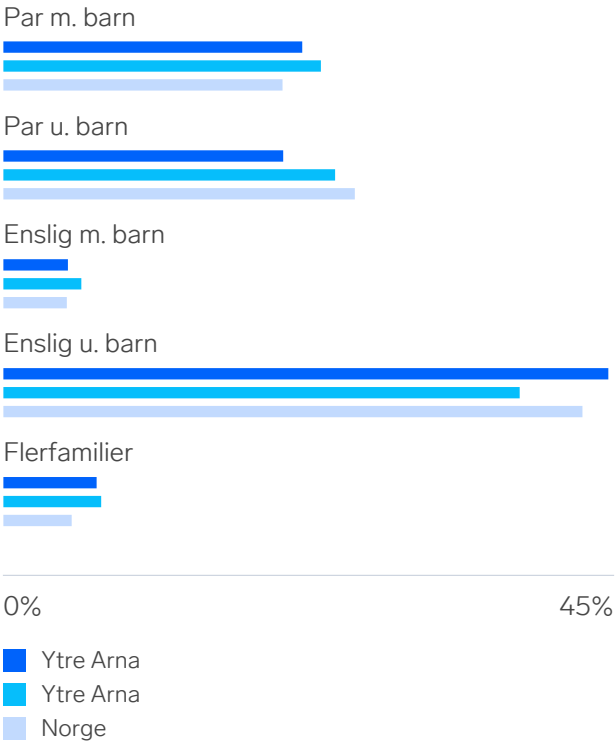
Varer/Tjenester

Øyrane Torg	8 min
Boots apotek Arna	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



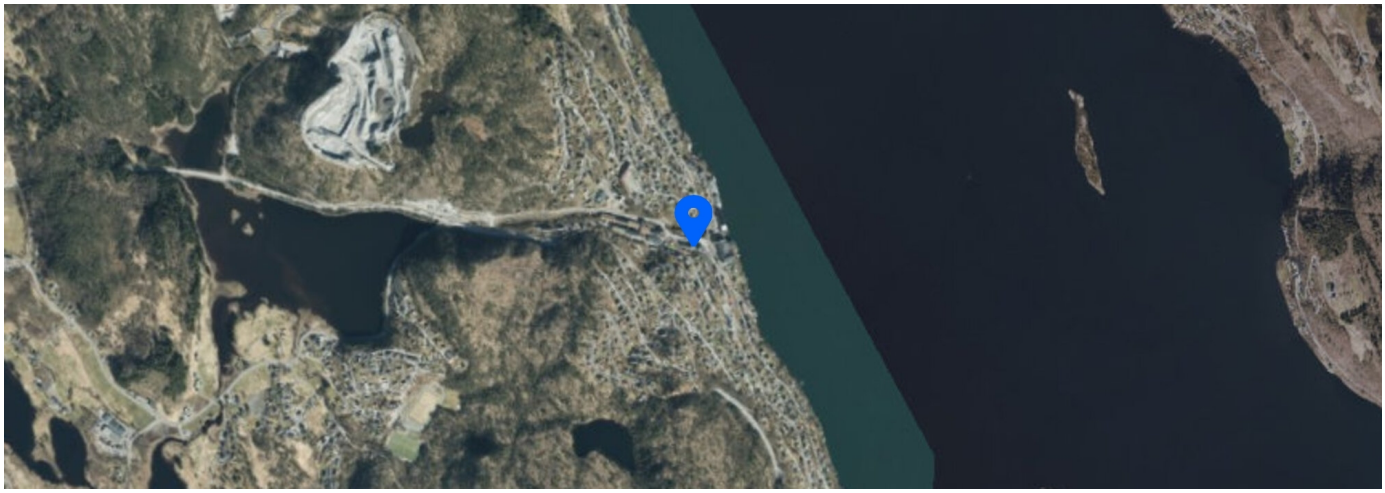
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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