



aktiv.

532

Flaktveitvegen 532, 5134 FLAKTVEIT

**Familievennlig enderekkehus med
attraktiv beliggenhet på Flaktveit |
Parkering i garasje | Stort
potensiale**



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227

E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Selger: Lin Cathrine Christensen
Tom Carlsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 106/117 kvm
Tomtstr.: 470.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 429
Gnr. 206, bnr. 438
Gnr. 206, bnr. 439
Oppdragsnr.: 1503260044

Velkommen til Flaktveitvegen 532!

Dette er et flott og innholdsrikt enderekkehus, i et trygt og veletablert nabolag på Flaktveit. Her får du en funksjonell bolig som går over to etasjer, med med utvidelsesmuligheter dersom man har behov for det (NB! krever godkjenning fra kommunen). Det er gåavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder. Gode bussforbindelser og kort vei til både butikker og kjøpesentre, som alt i alt gir deg en enklere hverdag.

Høydepunkter:

3 soverom
Vedovn
Del av Bykleiva Sameie
Garasjeplass (mulighet for elbil lader)
Kaldloft
Busstopp like utenfor boligen
Gåavstand til Ulvedalen torg
Nærhet til flotte turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	84
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 59 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 kvm Vindfang

Soverom 1

Soverom 2

WC-rom

Bad

Vaskerom

2 boder

1. etasje

BRA-i: 54 kvm Stue

Kjøkken

Soverom

(Kaldloft)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 kvm Utebod

Eiet

Tomtestørrelse

470.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med murer, utebod, terrasse og trapper

Beliggenhet

Flaktveitvegen 532 har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Flaktveit i Åsane. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige miljø, med en god balanse mellom nærhet til natur, rekreasjon og kort vei til daglige servicetilbud.

Kun ca. 10 minutters gange unna boligen finner du Ulvedalen Torg med blant annet dagligvarebutikk, legekantor, frisører samt hud- og fotklinikk. Her ligger også pizzarestauranten Efes. Det anbefales også å besøke Martha's Fancy Kaker Atelier, en populær og hyggelig kafé og kakeatelier som spesialiserer seg på kunstneriske og håndlagde kaker og desserter.

For ytterligere service tilbud er det kort vei til de store kjøpesentrene i Åsane. I nærheten ligger også flere store møbelforretninger, som IKEA, Bohus og Skeidar. Her har du med andre ord alt du trenger innen kort avstand.

Eiendommen ligger i et attraktivt område for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i gangavstand. Flaktveit skole (1.–7. trinn) ligger ca. 1 km unna, mens Breimyra skole (8.–10. trinn) ligger rundt 800 meter fra boligen. Li skole finnes også i nærområdet, og for videregående opplæring nås både Åsane og Tertnes videregående skoler på kort kjøretur. Området har flere barnehager, inkludert Langerinden barnehage, Flaktveit barnehage og Åsane gårds- og friluftsbarnhage, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for familier med barn i alle aldre.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med hyppige avganger til Åsane terminal, som gir enkel videre forbindelse til øvrige bydeler. Flaktveit sнопlass ligger like ved boligen. Med bil tar turen til Bergen sentrum omtrent 15 minutter.

Området byr på flotte turmuligheter i variert natur. Populære turmål i nærheten er Hjortlandsfjellet, Storesåta, Rollandsfjellet og Vetén. Fra Hjortland kan man også gå videre over Vidden mot Sandviken, Rundemannen og Fløyen. For en roligere tur er Liavannet et fint alternativ.

Det finnes også et svært godt og variert aktivitetstilbud i nærområdet. Her finner du idrettsanlegg for både store og små, blant annet Flaktveithallen som ligger bare noen minutter unna. Ved Flaktveit skole og Flaktveithallen er det gode aktivitetsmuligheter for barn, med to kunstgressbaner og «åpen hall» på søndager. I tillegg finnes tilbud som Pro Padel Åsane med syv dobbelbaner, en flott 18-hulls frisbeegolfbane, ridesenter og FlipZone trampolinepark, for å nevne noe.

Alt i alt byr eiendommen på en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde med gode oppvekstvilkår, flotte turmuligheter og et godt utbygget servicetilbud i nærområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er fra 1984. Bygningen har et ukjent fundament. Grunnmuren er av betong, og dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, og taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med gulv mot grunn i betong.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, en hovedytterdør av tre, og to malte altan-/terrassedører i tre med 2-lags glassfelt fra 2013.

Eiendommen har en altan med tilkomst fra stuen og en terrasse med tilkomst fra et soverom i første etasje. Både altanen og terrassen er oppført i trekonstruksjoner.

En utebod er oppført på en grunnmur av betong, med vegger i bindingsverk med liggende kledning. Taket er et pulttak teknet med betongtakstein, og det er takrenner og nedløp i plast.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Jeg vet ikke om noe

Innhold

Velkommen til Flaktveitvegen 532!

Dette er et flott og innholdsrikt enderekkehus som går over to etasjer, og har stor hage med gode sol- og utsiktsforhold. Boligen har oppgraderingsbehov både innvendig og utvendig, noe som deg en unik mulighet til å skape ditt eget uttrykk, og tilpasse hjemmet etter egne behov. Tilsvarende boliger i området har bygget ut, og/eller etablert tilbygg. Eiendommen har derfor et stort potensial for den som ønsker å videreutvikle boligen, forutsatt nødvendige godkjenninger fra kommunen.

Eiendommen ligger på en stor tomt på 470 m², med gode muligheter for å skape sin

egen hageoase. Her kan man nyte solen gjennom hele dagen og følge de sene ettermiddagstimene i solrike deler av hagen.

Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:

1. etasje, 52 m²:

Inngangsparti, to soverom, WC-rom, bad, vaskerom, to boder

2. etasje, 54 m²:

Stue, kjøkken, soverom, tilkomst kaldloft.

Det er altan på ca 16m² med tilkomst fra stue, samt terrasse på ca 43m² med tilkomst fra soverom i 1. etasje.

For ytterligere oppbevaring er det en utvendig bod på 11m².

Standard

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet og malte plater. Det er fliser på bad.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Ytterdøren har stor slitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert skader i puss ved vedovn og feieluke, samt rennemerker ved feieluken.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert bobler og manglende vedheft i tapet, samt manglende vedheft i gulvbelegg.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig dør fra vindfang til gang tar i gulv ved åpning/lukking.

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,6m² - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,6m² - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,6m² - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er avvik:

Det er påvist rust på skruer i sluk.

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,6m² - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Toalettsetet er ikke montert.

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,6m² - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom: 5,3m² - Overflater vegger og himling

Avvik: Tapetskjøter er ikke tette

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom: 5,3m² - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom: 5,3m² - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist rust på skruer i sluk.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom: 5,3m² - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er registrert mye støv i ventil/ventilasjonsrør.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken: 8,3m² - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist svertesopp i fugene mellom benkeplate og veggfliser.

Kjøkkenet har overskredet store deler av forventet brukstid for både innredning, overflater og tekniske løsninger.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken: 8,3m² - Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Ventilatoren bestod ikke papirtest på befaringsdagen, noe som indikerer redusert

avtrekkseffekt.

- Spesialrom - Underetasje > Toalettrom: 1,8m² - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Avtrekkventil bestod ikke papirtest på befaringsdagen, noe som indikerer redusert avtrekkseffekt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er avvik:

Merkeplaten på varmtvannstanken er ikke funnet, og det har derfor ikke vært mulig å fastsette produksjonsår og effekt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Grunnmuren har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonene/rekkverk har omfattende skjevheter og skader.

På terrassen er det ikke benyttet senteravstand (cc) 60 cm mellom spikerslag/ understøttelse, men betydelig større avstand. Dette kan medføre redusert bæreevne og økt nedbøyning i konstruksjonen. Det anbefales å vurdere forsterkning for å sikre tilfredsstillende stabilitet og funksjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor TV og internett. Nytt fiberanlegg.

Parkering

- Fast parkering i garasje. Mulighet for elbil lader etter avtale som sameiet har avtale med (BRAVIDA). Se info i skriv fra generalforsamling 2026.
- Gjesteparkering

Forsikringsselskap og Polisenummer

Sameiet: Gjensidige, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

NB! Pliktig medlemskap i Bykleiva Sameie.

Sameiet består av 76 ideelle andeler. En andel følger hver bolig, og kan kun overdras og pantsettes sammen med denne.

Hver bolig har tildelt sin garasje-/oppstillingsplass, og den skal alltid følge boligen.

Sameiet drifter fellesområder (interne gangveier, grøntanlegg, garasjeanlegg/carporter), der beboerne har egne skjøter på dette for 1/76.

Styreleder i sameiet: Olav Skeie - ol.skeie@online.no

Dugnad.

Dugnadstimer blir i dag betalt med kr.200,- pr. time for utført arbeid som er godkjent av styret.

Sameiet har egen vedlikeholds gruppe (der det er plass til flere som måtte ønske).

Vedlikeholds-gruppen har ansvar for at grøntarealer blir klippet og deltar ellers i annet vedlikeholdsarbeid initiert av styret. Hver vår blir det avholdt fellesdugnad for sameiet der det spyles, kostes og ryddes i tillegg til andre gjøremål besluttet av styret.

*Grendehuset.

Alle beboere er pliktige medeiere i huset som ligger bak Ulvedal Torg

Peter Paskert er fortsatt leder av grendehusets styre. Styreleder har meddelt at grendehusets styre er i gang med salg av huset for å unngå kostnader ved å la det stå og forfalle. Endelig avklaring er forventet i løpet av våren 2026.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler i gang, bad og vaskerom.

Det er klebersteinsovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 000 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 003 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 973 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 635 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5635. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 042 001 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 168 005 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra skatteetaten

Andre utgifter

Velavgift = Fellesutgifter Bykleiva Sameie per mars 2026.

De årlige fellesutgiftene vil variere fra år til år alt etter hva som blir vedtatt på den årlige generalforsamlingen i sameiet.

Utgiftene består av den årlige drift av sameiets felleseiendom i henhold til generalforsamlingsvedtak og f.t. blir det sendt ut kvartalsvise regninger til sameierne.

Kostnadene fordeles slik:

Telenor (fibernet og TV) - kr 1538

Fellesutgifter - kr 1375

Årlig velforeningsavgift

Kr 11 652

Velforening

* Pliktig medlemskap i Bykleiva Sameie (Kvartalsvise regninger kr 2913 - Årlig kr 11652)

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 429 i Bergen kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 438 i Bergen kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 439 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/206/429:

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

4601/206/438:
27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

4601/206/439:
27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.07.1984 - Dokumentnr: 21109 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

13.05.1983 - Dokumentnr: 11938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287225 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:429

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03/07-1984.

Tiltaket gjelder: Rekkehus

Det foreligger ferdigattest datert 23/09-1988.

Tiltaket gjelder: Tilbygg - boligbygg

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er sendt inn søknad om oppføring av altan, datert 12/06-1987.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.07.1984.

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen har tilkomst fra fylkesvei over til privat vei.

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter eldre reguleringsplan «Åsane, gnr. 206, Flaktveit felt VII» (planID 5830000), vedtatt 06.12.1982. Reguleringsplanen dekker hele eiendommen. Det foreligger også tilhørende bebyggelsesplan «Flaktveit felt VII – bebyggelsesplan (plan for utbygging)» (planID 5835000) vedtatt 12.01.1983.

I henhold til Kommuneplanens arealdel 2018–2030 (KPA 2018) er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg – øvrig byggesone (ØB).

Eiendommen ligger delvis innenfor støysone fra veitrafikk etter kommuneplanens støysoner, hvor ca. 80,9 % av eiendommen ligger i gul støysone og ca. 19,1 % i rød støysone. Ved nye tiltak kan det bli stilt krav til støyfaglig vurdering og eventuelle avbøtende tiltak.

Det pågår arbeid med ny kommuneplanens arealdel (KPA 2027) som kan få betydning

for fremtidig arealbruk i området.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av

teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke Tilretteleggingsgebyr kr 14 990,
Oppgjørshonorar kr 7990
Visninger kr 2900
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Elise Linningsvoll
Eiendomsmeglerfullmektig
elise.linningsvoll@aktiv.no

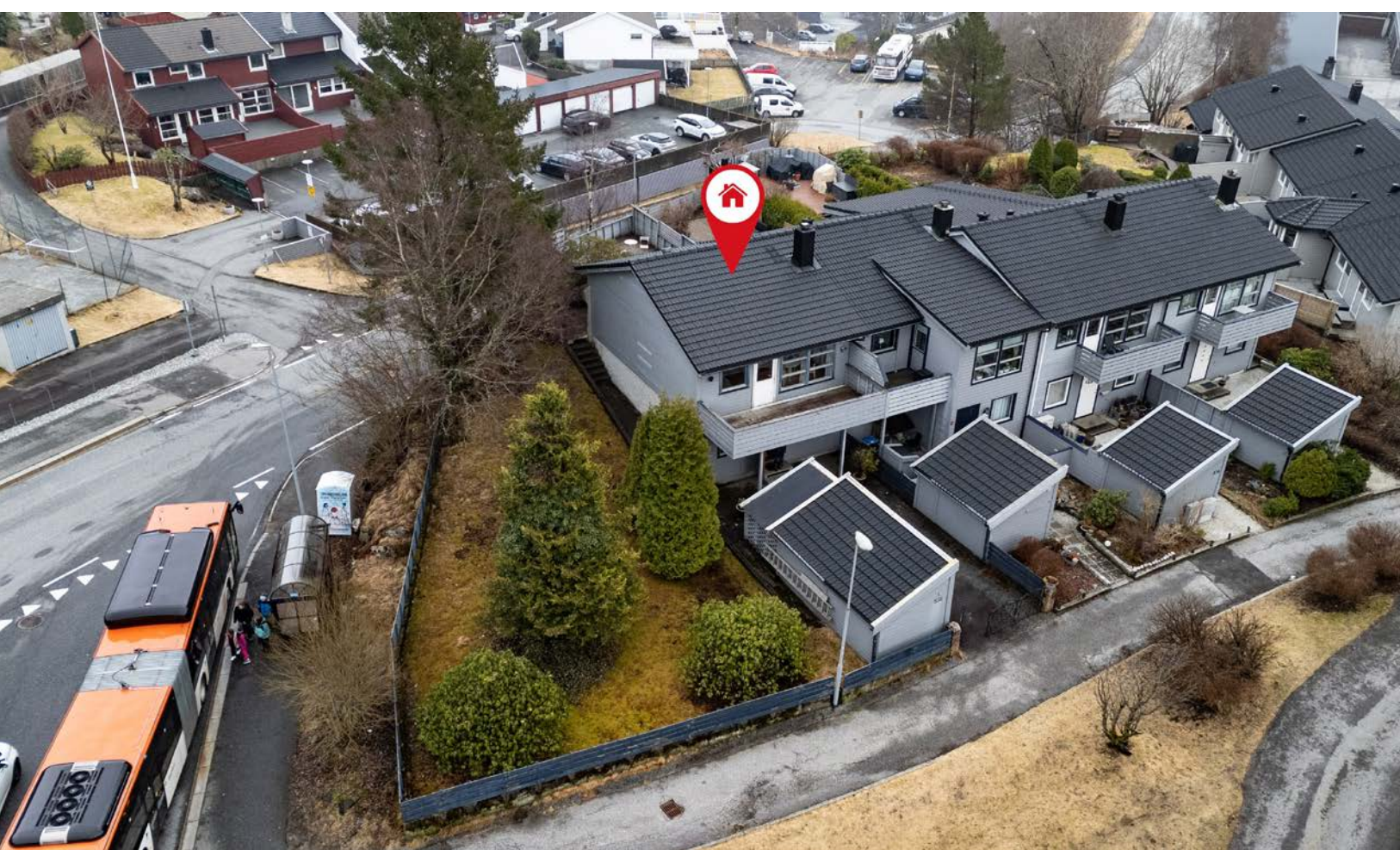
Tlf: 959 38 227

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

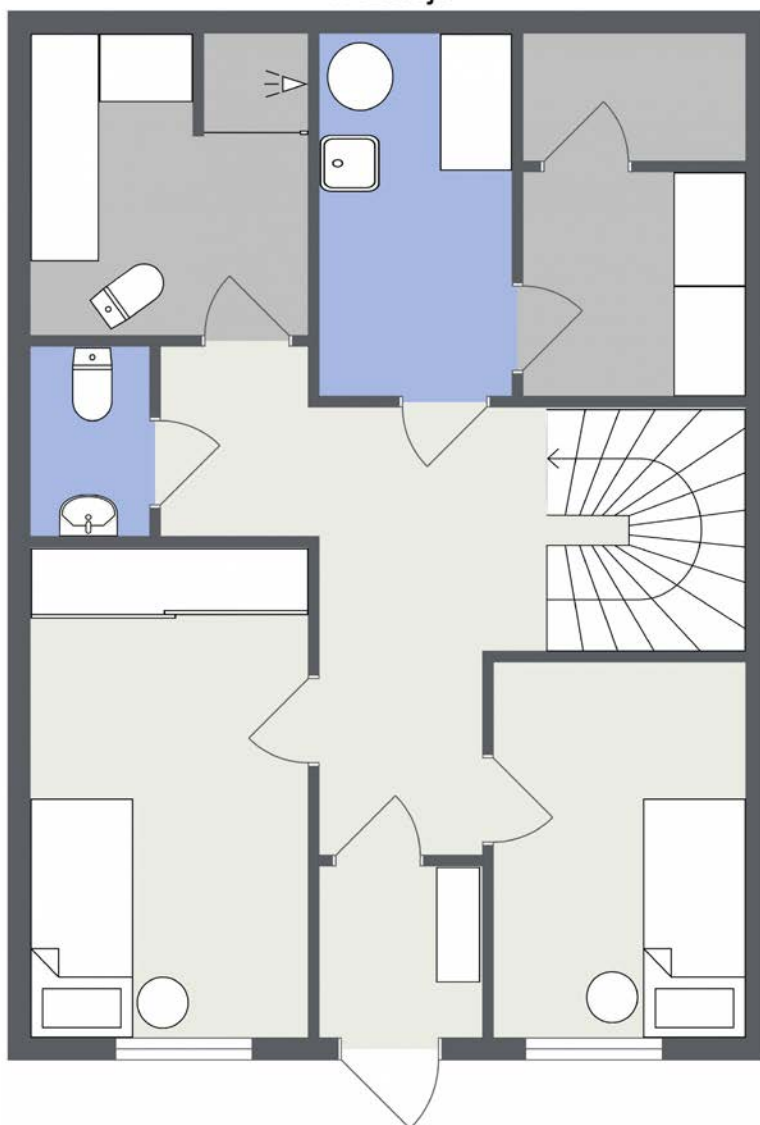
10.03.2026





Flaktveitvegen 532

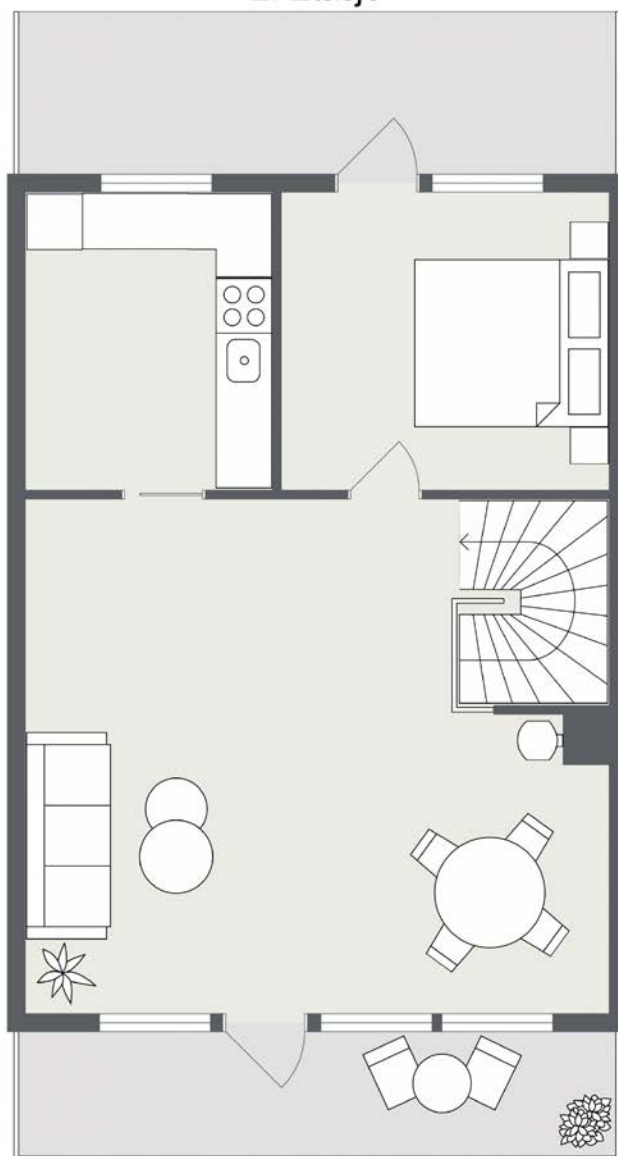
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Flaktveitvegen 532 2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









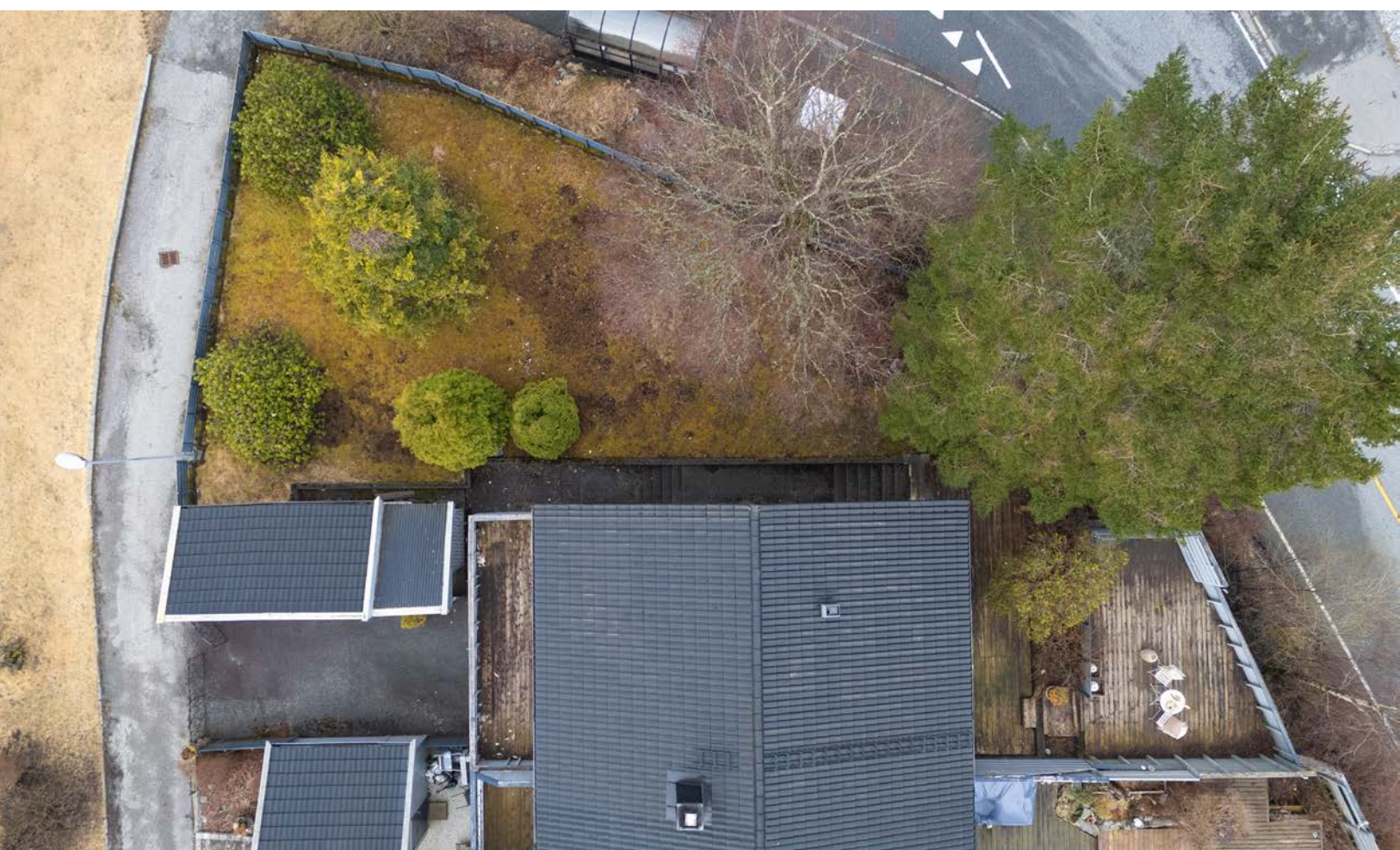




























PRIVAT OMRÅDE



Parkering er kun tillatt for
beboere og besøkende til
Bykleiva sameie.

Området håndheves etter privatrettslige regler.
Overtredelse kan medføre borttøying
for eiers regning og risiko.

Parkering forbudt for:

- kjøretøy over 3500 kg
- tilhenger/campingvogn
- uregistrerte kjøretøy





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Flaktveitvegen 532 , 5134 FLAKTVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 206, bnr. 429

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 22438-1135

Referansenummer: NA7171

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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

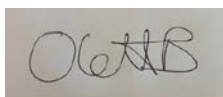
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg

Uavhengig Takstingeniør

ole@berg-takst.no

406 16 027



Medlem av



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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1984 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn i betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekingen er av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp i plast.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:

Boligen har hovedytterdør av tre.

Det er 2stk malte altan/terrassedører i tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2013.

Altan/terrasse:

Det er altan på ca 16m² med tilkomst fra stue.

Det er terrasse på ca 43m² med tilkomst fra soverom i 1.etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet og malte plater. Det er fliser på bad.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Oppvarming:

Det er varmekabler i gang, bad og vaskerom.

Det er klebersteinsovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Ildsted/pipe:

Boligen har elementpipe og klebersteinsovn.

Rom under terreng:

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: 5,6m²

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom: 5,3m²

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er WC/toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra toalettrom, bad, vaskerom og ventilator på kjøkken. Det er avtrekk via ventiler i vinduer.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

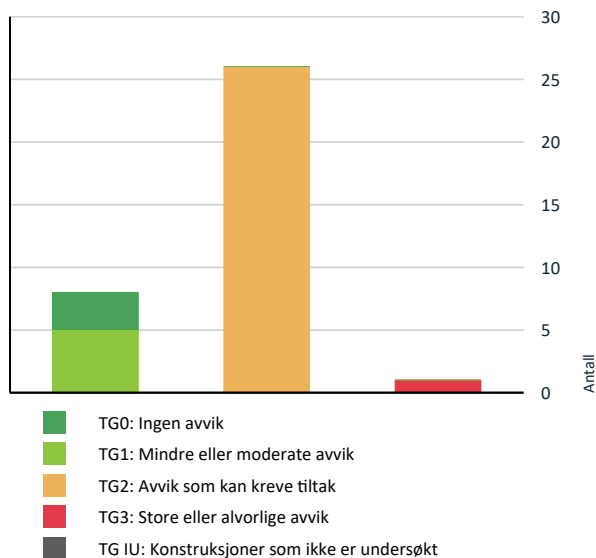
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

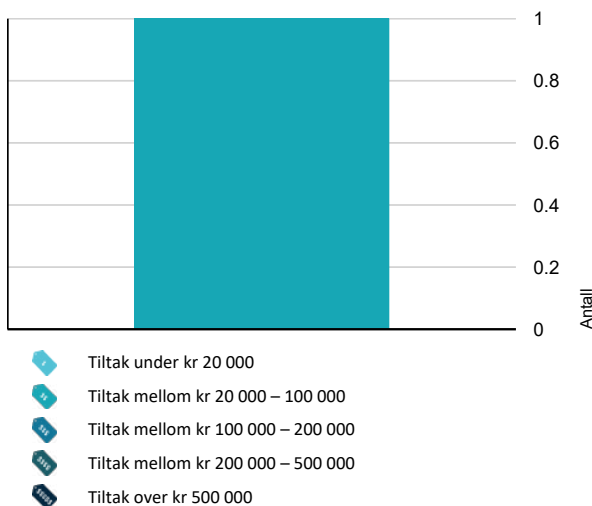
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 8,3m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 8,3m² > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom: 1,8m² > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Underetasje > Bad: 5,6m² > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad: 5,6m² > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad: 5,6m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad: 5,6m² > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad: 5,6m² > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom: 5,3m² > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom: 5,3m² > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom: 5,3m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom: 5,3m² > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er registrert noe mosevekst på taket. Forholdet vurderes som normalt ved aldersrelatert slitasje og gir per i dag ingen tegn til skade. Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold for å opprettholde takets funksjon og levetid.

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

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp i plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre smågnagere kan ta seg inn i vegg- og takkonstruksjoner, noe som kan medføre skader i boligen, samt gi økt risiko for lukt, hygieniske forhold og følgeskader over tid. Etablering av musebånd anbefales.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er loftsluke til kaldloft på soverom i 1. etasje.

Kaldloft er kun kontrollert fra loftsluke da det ikke er tilstrekkelig gulv på loft. Anbefaler ytterligere undersøkelser av takgjennomføringer for å kontrollere tettesjiktet.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Boligen har hovedytterdør av tre.
Det er 2stk malte altan/terrasedører i tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2013.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Vurdering av avvik:

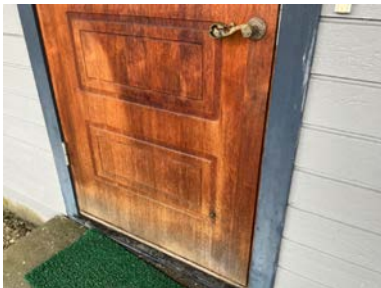
- Det er avvik:

Ytterdøren har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utbedring for å forhindre større skader.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er altan på ca 16m² med tilkomst fra stue.
Det er terrasse på ca 43m² med tilkomst fra soverom i 1.etasje.

Terrasse og altan er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonene/rekkverk har omfattende skjevheter og skader.

På terrassen er det ikke benyttet senteravstand (cc) 60 cm mellom spikerslag/understøttelse, men betydelig større avstand. Dette kan medføre redusert bæreevne og økt nedbøyning i konstruksjonen. Det anbefales å vurdere forsterkning for å sikre tilfredsstillende stabilitet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det må påregnes store utbedringer/utskiftninger av altan og terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet og malte plater. Det er fliser på bad.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og klebersteinsovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i puss ved vedovn og feieluke, samt rennemerker ved feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan indikere fukt- eller sotpåvirkning og bør kontrolleres nærmere. Det anbefales å utbedre pusskader og avklare årsaken til rennemerker for å hindre videre forringelse.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur. Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt i bunnsvill i bod. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

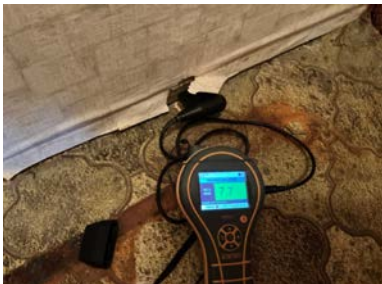
Det er registrert bobler og manglende vedheft i tapet, samt manglende vedheft i gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene tyder på utilstrekkelig underarbeid eller fuktpåvirkning, og kan føre til videre løsning og forringelse av overflatene. Det anbefales å avklare årsak og utføre nødvendig utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig dør fra vindfang til gang tar i gulv ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD: 5,6M²

Generell

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD: 5,6M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD: 5,6M²

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

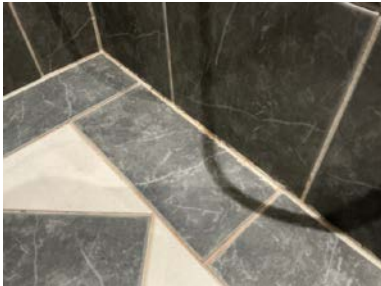
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD: 5,6M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er påvist rust på skruer i sluk.

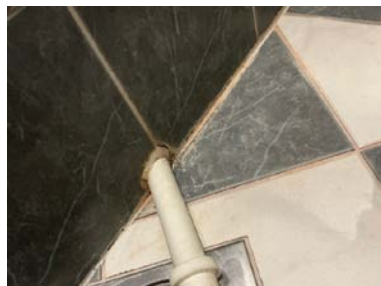
Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dette indikerer begynnende korrosjon, som over tid kan svekke festene og funksjonen. Det anbefales å kontrollere forholdet og skifte skruer eller berørte deler ved behov.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD: 5,6M²

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Toalettsetet er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet påvirker ikke selve sanitærinstallasjonen, men må monteres for normal og funksjonell bruk.

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD: 5,6M²

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



UNDERETASJE > BAD: 5,6M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone (dusj og vask) vender mot yttervegg og vaskerom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

UNDERETASJE > VASKEROM: 5,3M²

Generell

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM: 5,3M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM: 5,3M²

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > VASKEROM: 5,3M²

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Dette indikerer begynnende korrosjon, som over tid kan svekke festene og funksjonen. Det anbefales å kontrollere forholdet og skifte skruer eller berørte deler ved behov.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM: 5,3M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.

UNDERETASJE > VASKEROM: 5,3M²

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er registrert mye støv i ventil/ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

UNDERETASJE > VASKEROM: 5,3M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt ved/i Inspeksjonsluke vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN: 8,3M²

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist svertesopp i fugene mellom benkeplate og veggfliser.

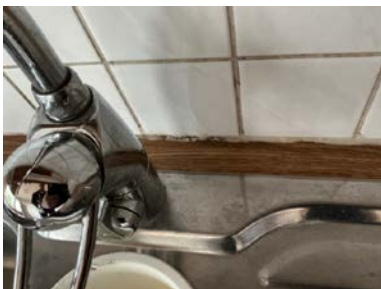
Kjøkkenet har overskredet store deler av forventet brukstid for både innredning, overflater og tekniske løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdet tyder på fuktpåvirkning i overgangen og kan føre til videre nedbrytning dersom det ikke utbedres. Det anbefales å fjerne og fornye fugene samt sikre tilfredsstillende tetting i overgangen.

Alder medfører økt risiko for slitasje, redusert funksjonalitet og mulig svekket kvalitet på skjulte installasjoner.



1. ETASJE > KJØKKEN: 8,3M²

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren bestod ikke papirtest på befaringsdagen, noe som indikerer redusert avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Forholdet kan skyldes tilstopping, manglende vedlikehold eller feil i anlegget. Det anbefales å kontrollere og rense ventilator og kanaler, samt utføre nødvendig service ved behov.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM: 1,8M²

Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom med toalett og servant.

Gulv: Det er benyttet gulvvinyl.

Vegger: Det er malte og slette flater.

Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk med tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkventil bestod ikke papirtest på befaringsdagen, noe som indikerer redusert avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan skyldes tilstopping, manglende vedlikehold eller feil i anlegget. Det anbefales å kontrollere og rense ventilator og kanaler, samt utføre nødvendig service ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

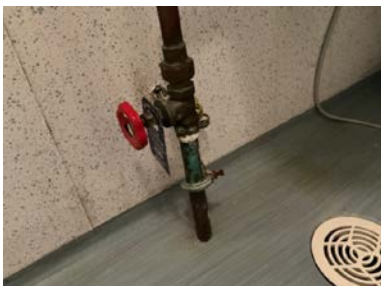
Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra toalettrom, bad, vaskerom og ventilator på kjøkken. Det er avtrekk via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Dette kan medføre redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og soppdannelse over tid. Det anbefales å kontrollere ventilasjonsanlegget og iverksette tiltak for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming:

Det er varmekabler i gang, bad og vaskerom.

Det er klebersteinsovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

Merkeplaten på varmtvannstanken er ikke funnet, og det har derfor ikke vært mulig å fastsette produksjonsår og effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dette gjør det vanskelig å vurdere alder og tekniske spesifikasjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få opplysningene bekreftet av rørlegger.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i vindfang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1984

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anleggets tilstand og historikk. Da avdøde var eneeier og det ikke er andre personer med kjennskap til eventuelle arbeider, vedlikehold eller feil, vil opplysninger om anleggets utførelse og bruk være mangelfulle.

Kjøper må derfor være oppmerksom på at det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell befaring og kontroll av tilgjengelige komponenter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

❗ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 60 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Grunnmuren har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk.

TO 0 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Avvikene som gjelder innvendig trapp må utbedres for å tilfredsstille dagens krav og forhindre fall og ulykker.

Rekkverkshøyden på altanen er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

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

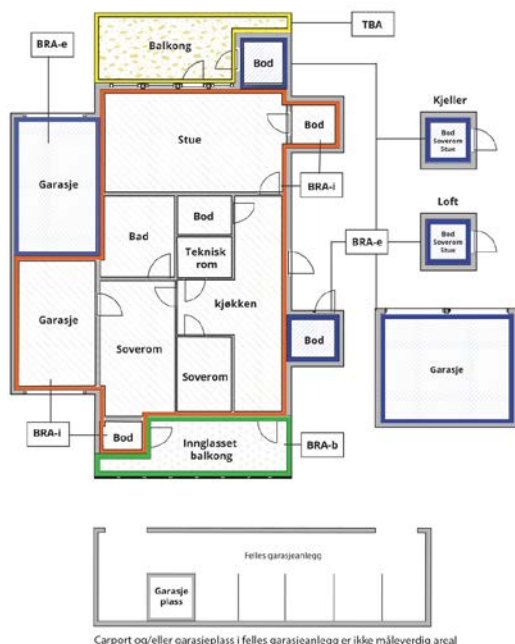
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	54			54	
Underetasje	52			52	59
SUM	106				59
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue: 33,6m ² , soverom: 11,4m ² , kjøkken: 8,3m ²		
Underetasje	Vindfang: 2,2m ² , soverom 1: 6,8m ² , soverom 2: 9,1m ² , toalettrom: 1,8m ² , gang: 12,2m ² , bad: 5,6m ² , vaskerom: 5,3m ² , bod 1: 3,6m ² , bod 2: 1,8m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod: 11m ²	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	429		0	470.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Flaktveitvegen 532

Hjemmelshaver

Carlsen Arne Olaf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Flaktveit i Åsane bydel, nord for Bergen sentrum. Området er preget av etablert boligbebyggelse, grønne omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud, samt enkel adkomst til Åsane senter med et bredt utvalg av butikker og tjenester. Gode bussforbindelser gir effektiv transport til Bergen sentrum og omkringliggende områder. Nærområdet byr også på fine tur- og friluftsmuligheter med skogsterreng og turstier i umiddelbar nærhet, noe som gir en god kombinasjon av rolige omgivelser og praktisk tilgjengelighet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med murer, utebod, terrasse og trapper.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uteboden er oppført i grunnmur av betong og bindingsverk med liggende kledning. Det er pulttak med yttertekking av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp i plast.

Det må påregnes større utbedringer da det er påvist fuktskader i konstruksjonen og boddøren.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lin Cathrine Christensen

Boligen

Flaktveitvegen 532

5134 Flaktveit

4601-206/429/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg vet ikke om noe



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Flaktveitvegen 532 - Nabolaget Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flaktveit snuplass Linje 4, 4E, 27	1 min 0.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 13.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.4 km
Bergen Flesland	33 min

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 262 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.5 km

«Barnevennlig og hyggelige naboer, samt gangvei uten kryssing av bilvei helt til skole, idrettsanlegg m.m»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

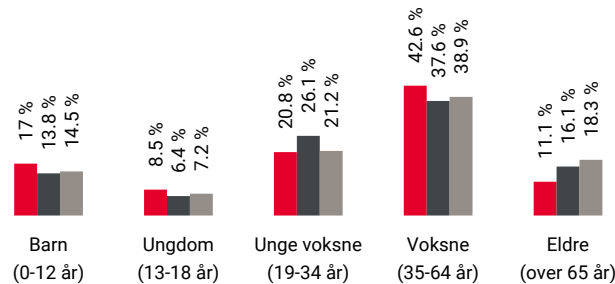
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flaktveitleitet/Breimyra/...	2 225	929
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langerinden barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1.1 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (0-5... 91 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km
Kiwi Nyborg	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



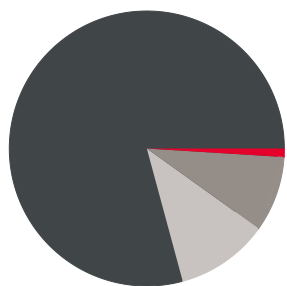
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Bykleiva Ballbane Ballspill	2 min 0.2 km
	Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	7 min 0.6 km
	S-Camp Åsane	4 min
	SKY Fitness Åsane	4 min

Boligmasse



1% enebolig
80% rekkehus
9% blokk
11% annet

«Barnevennlig. Lite bråk, hyggelige naboer og koselige gatetun.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Gullgruven

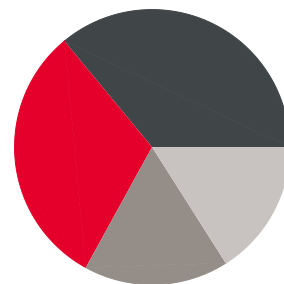
7 min



Vitusapotek Gullgruven

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



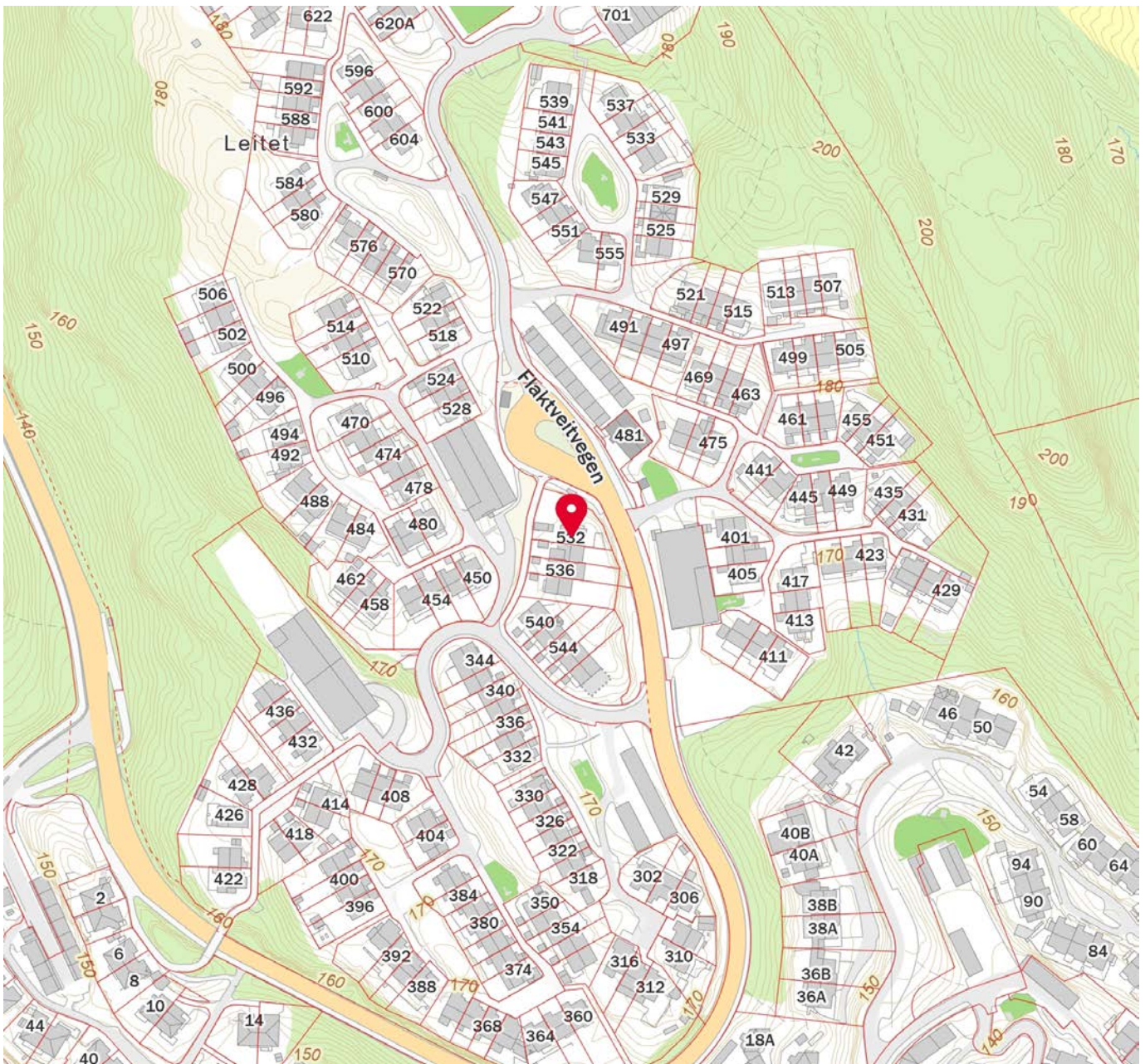
0%

46%

Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

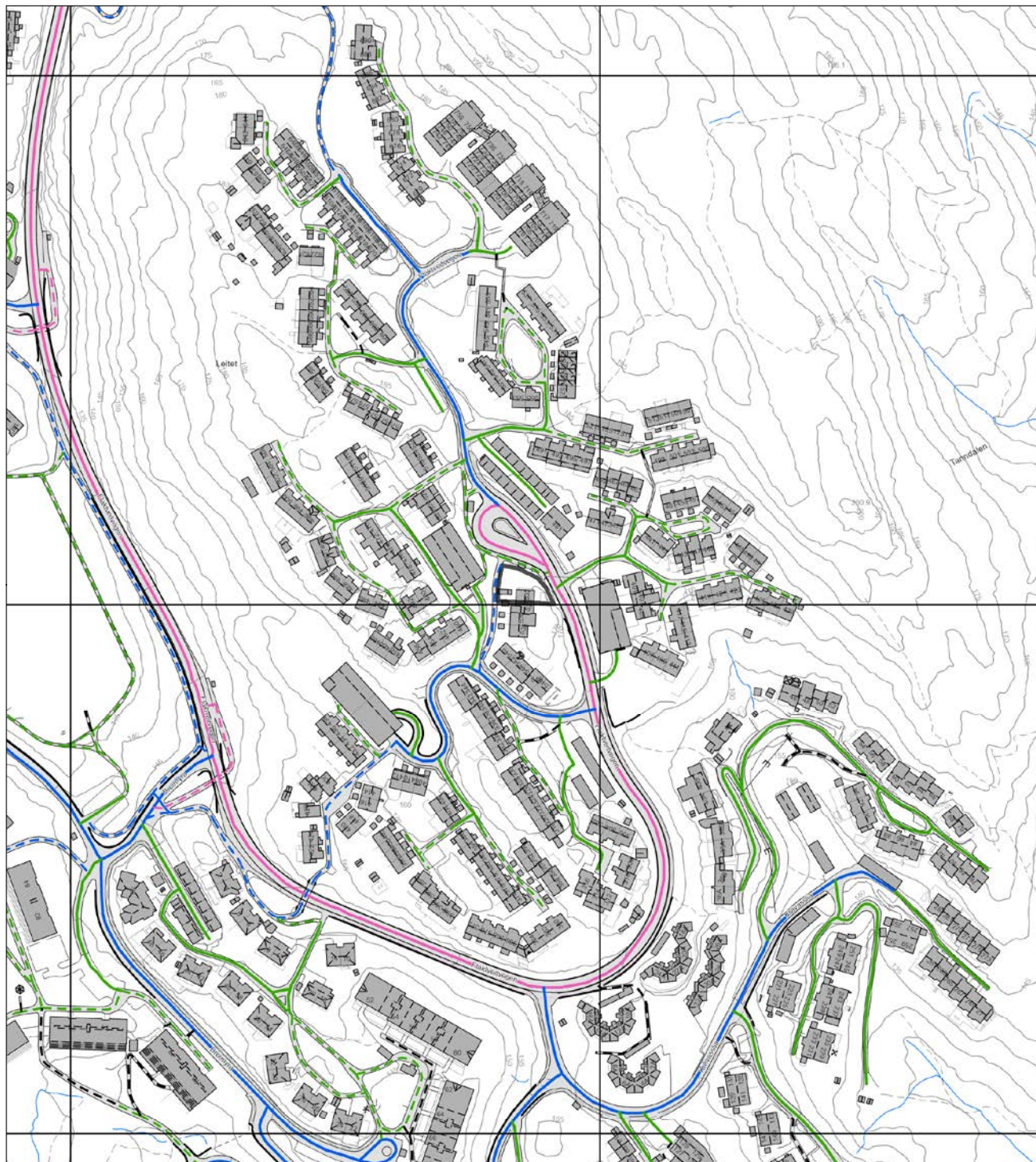
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/429/0/0

Adresse: Flaktveitvegen 532, 5134 FLAKTVEIT





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/429/0/0
Adresse: Flaktveitvegen 532





GENERALFORSAMLING BYKLEIVA SAMEIE 2026

Tid: TIRSDAG 17.FEBRUAR kl. 1900
Sted: AKTIVITETSHUSET

DAGSORDEN:

1. Konstituering; herunder
 - velge dirigent (styret)
 - velge referent (styret)
 - 2 protokoll underskrivere
 - 2 tellekorps
 - godkjenne innkalling og fullmakter
2. Årsmelding 2025 styret
3. Regnskap 2025/revisors merknad /ansvarsfrihet for styret kommende periode
4. Avstemming over innkomne forslag
5. Budsjett 2026, satser for dekning av fellesutgifter, godtgjøring til styret.
6. Valg;
 - 2 styremedlemmer (2år)
 - 2 varamedlemmer (1år)
 - 1 revisor (2 år).

Valgkomite
7. Eventuelt (etter avsluttet Generalforsamling)

Styret

ÅRSMELDING FOR PERIODEN

Styret 2025:

Leder:	(24-26)	Olav Skeie (312)	Ikke på valg
Sekretær:	(24-26)	Randi Rune (378)	Ikke på valg
Kasserer:	(23-25)	Daniel Skeppstedt (396)	På valg
Styremedlem:	(23-25)	Frank Økland (306)	På valg
Styremedlem:	(24-26)	Aleksander Myhr (380)	Ikke på valg
Varamedlem:	(25)	Marianne Blix (424) og John Follevåg (342)	På valg
Revisorer:	(23-25)	Olaug Kordt (326)	På valg
	(22-24)	Einar Larsen (378)	Ikke på valg

Styret har i inneværende periode bestått av ovennevnte personer, hvor det fremgår hvem som er på valg i år. Frammøte til styremøter har vært bra og dermed god kontinuitet i forhold til aktuelle saker. Det har vært avholdt 8 styremøter i perioden i tillegg til styrearbeider pr epost for avgjørelser av mindre karakter. I tillegg har det vært møter i anledning Grendehuset. Det har vært noen få interne klager og sameiet virker i hovedsak å være velfungerende i forhold til naboskap og fellesarealer.

Valgkomiteen 2025 har bestått av:

Leder Frode Steien (334), Therese Soltvedt (318), Katharina Rysjedal (382).

Valgkomiteens innstilling er vedlagt

Parkering.

Situasjonen er den samme; trangt og for få parkeringsplasser i forhold til behov. Ved at alle beboere er klar over dette og tar hensyn til hverandre, fungerer det likevel stort sett bra.

Skilting for parkeringsplassene fungerer greit og det er mindre fremmedparkering enn tidligere.

Vi gjentar det ubetingede kravet at ingen parkerer på en slik måte at beboere i sameiet blir hindret i å kjøre varer fram til egen bolig. Det samme gjelder adgang for utrykningskjøretøyer, hele døgnet. Biler som ikke står på egen oppstillingsplass eller anvist område, må kunne flyttes umiddelbart ved behov – også på natt.

Parkering skal som hovedregel kun foregå på oppmerket gjesteparkering og egen oppstillingsplass carport/fellesgarasje eller innenfor egen tomtegrense.

Gjesteparkering er for gjester på kortidsbesøk til eier av eiendom i sameiet og der huseier er til stede, og gjelder ikke ved eventuell kortidsutleie av bolig (airbnb)

Det er ikke anledning å leie bort egen oppstillingsplass (carport-fellesgarasje) til andre enn faste beboere av sameiet

Fellesgarasjen og nedkjørselsområdet til denne. Arbeidet med drenering på kortsiden og innkjørsel er ferdigstilt. Arbeidet med nedkjørsel og terreng i bakkant, er også utført i.h.h.t. generalforsamlingsvedtak. Det arbeides med løsning for hindring vann-drev inn i fellesgarasjen fra lufteåpningene mot sør, jfr forslag.

Carportanlegg øvre og nedre tun.

Arbeid med kledning/lufting på kortvegger forventes ferdig vår/sommer 2026 – dugnadsarbeid.

Oppstillingsplasser BOSS og tømmedager

Sameiet har nå fått avtale med BIR for felles innsamling mat og glass/metall. Igloer er oppsatt v/innkjørsel sameiet. Viktig at det ikke parkeres/sperres for boss-spenn på tømmedager for papir/restavfall og at alle sørger for att lokkene er helt lukket. **Ved halvåpne/åpne lokk blir boss lett bytte for fugl hvilket medfører unødvendig griseri og bossflyt i området ved avhentingssted.**

Grendehuset.

Alle beboere er pliktige medeiere i huset som ligger bak Ulvedal Torg.

Beboer Peter Paskert er fortsatt leder av grendehusets styre og beboer Egil Nilsen er med i samme styre.

Bykleivas interesser er derfor godt ivaretatt. Det er pr. i dag ingen innbetalinger fra sameierne.

Paskert har meddelt at grendehusets styre er i gang med salg av huset for å unngå kostnader ved å la det stå og forfalle. Endelig avklaring er forventet i løpet av våren 2026.

Aktivitetshuset ved endestopp buss.

Bykleiva sameie er ikke medeiere i dette huset, men hver enkelt husstand kan på eget initiativ velge å være medlem. Ca. halvparten av våre beboere er medlemmer/medeiere av huset som i sin tid ble gitt av entreprenør til sameierne i området. Aktivitetshuset har eget styre.

Snørydding. Styret har fornyet avtalen med samme «traktorbrøyter» som tidligere år, ESPELID, Atle Mikal. Dekket på fellesgarasjen blir brøytet med traktor uten pigger. Ved forventet snøfall og dermed brøyting, må alle være behjelpelig med at biler er fjernet fra tun og gangveier slik at alt kan brøytes.

Telenor TV og internett. Nytt fiberanlegg.

Sameiet inngikk ny rammeavtale med Telenor med oppstart 31.1.25 – 5 års binding mot at Telenor tok alle kostnader med oppgradering til fibernet. Avtalen finnes på Bykleivas nettside.

Dugnad. Dugnadstimer blir i dag betalt med kr.200,- pr. time for utført arbeid som er godkjent av styret. Sameiet har egen vedlikeholds gruppe (der det er plass til flere som måtte ønske). Oversikt på nettsiden. Vedlikeholds-gruppen har ansvar for at grøntarealer blir klippet og deltar ellers i annet vedlikeholdsarbeid initiert av styret. Hver vår blir det avholdt fellesdugnad for sameiet der det spyles, koster og ryddes i tillegg til andre gjøremål besluttet av styret.

Strøm/lading på egen oppstillingsplass i carport /fellesgarasje.

Det er fortsatt noen som ikke har framlagt/påkoblet strøm til egen oppstillingsplass. De som har oppkoblet strøm, men ikke benytter strøm, betaler kun for nettleie. Denne bortfaller ved frakobling av strøm v/ elektriker. All tilkobling/frakobling av strøm/ladebokser, skal foretas av firma sameiet har avtale med. Dette er BRAVIDA (tidl.f.a.Thunestvedt) der elektriker Ivar Sæle er kontaktperson og også beboer i vårt sameie. Sæle varsler styret ved alle endringer i oppkobling/avkobling. Avlesing av minusmålere/utsending strømregning for hver enkelt oppstillingsplass, blir foretatt av styret kvartalsvis. Gjennom Bravida-avtalen er også alle beboere automatisk Plusskunde med samme fordeler som sameiet.

Vann/kloakkledninger etc. Sameiet har begynt å sette av penger til framtidig vedlikehold. Vi gjentar her noe av info som ble lagt ut i forrige årsmelding:

«Det er nå 40 år siden ledningsnettet ble lagt. Dette kan etter hvert medføre at det kan bli brudd / reparasjoner på grunn av slitasje Eventuell brudd/reparasjoner på ledninger/kloakk på sameiets felleseiendom vil være utgift som må påkostes av sameiet. Det samme gjelder hovedledninger/ etc dersom disse står på/ligger under privat eiendom. Det er utformet forslag til generalforsamlingen om regler for sameiet som vil forenkle prosesser som ofte oppstår ved vannledningsbrudd. **NB. Viktig at alle er klar over hvor stoppekranen er til hver enkelt husrekke, og at denne er i orden og lett tilgjengelig for alle i aktuell rekke.»**

Etter anmodning fra forrige generalforsamling, engasjerte styret rørlegger fra lokalområdet,

Steffen Leganger, tlf, 47640803, steffen@rorinvest.no Firma: Rør i Vest,

til å sjekke alle husrekkenes stoppekraner. De fleste fungerte tilfredsstillende, mens noen var «tildekket» på ulikt vis og noen tydelig ikke hadde vært rørt de siste årene og derfor ikke ble sjekket om fungerte. De enkelte husrekker ble varslet om dette. Stoppekranene ligger på privat grunn i enden av en husrekke. Det er denne som må stenges ved eventuelt brudd på vannledning hos den enkelte husrekke, eller ved reparasjonsarbeider hos den enkelte. Der derfor viktig at ALLE i husrekken vet hvor stoppekranen befinner

seg og at det sjekkes at denne fungerer. Dette er den enkelte husrekkes eget ansvar. Styret vil anbefale å benytte den aktuelle rørleggeren da han nå er kjent med alle stoppekranene i området. Dette er i tilfelle på de aktuelle huseieres regning og ikke noe styret involveres i. Ved brudd/repasasjon på vann/kloakkledning til det enkelte hus på privat grunn, vil det være den enkelte beboer som i utgangspunktet er ansvarlig for dette. I en privat husrekke er det normalt de som «har nytte av ledningene» som må dele den eventuelle utgiften/repasasjonen. Styret er i besittelse av 2 stk innkjøpte nøkler til stoppekranene i tilfelle noen av husrekkenes ikke har kontroll på nøkkel som ble levert ved sameiets opprinnelse.. En av disse vil befinne seg i fellesboden som disponeres av styret/vedlikeholds gruppen.

RAPPORT fra rørlegger over husrekkenes stoppekraner, ligger på nettsiden til Bykleiva.

Link til Bergen kommunes info om stikkledninger og ansvar;

<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/feil-og-avvik/huseiers-ansvar-for-egne-ror#6>

Port/Dører fellesgarasjen.

På lik linje med dører i carportene, er dette private dører betalt av den enkelte beboer. Garasjeporten m/dør i fellesgarasjen er kjøpt inn/driftes av beboerne som har oppstillingsplass i denne. Det står skriv på innsiden av døren om hvordan man skal forholde seg ved evt. skade/driftsmessige forhold ved denne. Styret administrerer/betaler fellesregninger for port/sidedør og fordeler videre til de aktuelle beboere.

Rønningsdøren montert på motsatt langvegg er innkjøpt og driftes av beboerrekkene ved langveggen. Det er viktig at denne døren til enhver tid er låst slik at ikke uvedkommende kan komme inn i garasjen fra utsiden.

Økonomi.

Regnskap/budsjettforslag (inkludert vedlikeholdsplan) blir lagt på Bykleivas hjemmeside sammen med innkallingen til Generalforsamling i februar. Godkjent revidert budsjett blir i ettertid lagt på hjemmesiden sammen med referat. For felles strømregning elanlegg/fellesgarasje og carporter, blir det avlest minusmålere og utsendt regning kvartalsvis for de som er påkoblet fellesstrøm til egen garasje plass.

Dersom ett eller flere av forslagene IKKE blir vedtatt, medfører dette en tilsvarende reduksjon i kostnad pr. hus pr. år som angitt på det enkelte forslag.

Neste mulighet for forslag fra beboerne er innen januar 2027.

Styret vil fortsatt påpeke viktigheten for alle å være klar over at det er generalforsamlingen som legger føringer for hva som blir årets fellesinnbetalinger. Ved å betale i tide, unngås ekstragebyrer. Kassererfunksjonen «gjør som generalforsamlingen bestemmer».

Bykleiva sameie er registrert i Brønnøysundregisteret.

Olav Skeie
sign

Daniel Skeppstedt
sign

Randi Rune
sign

Frank Økland
sign

Aleksander Myhr
sign

FORSLAG

4-1 STYRET foreslår: Godkjenning av vedlagt vedlikeholdsplan for nødvendig vedlikehold 2026. Vedlagt

4-2 STYRET foreslår: Innbetaling kr.600,- pr hus til prosjekt Kum/stikkledning

4-3 STYRET foreslår: Innbetaling kr.300,- pr hus til prosjekt ASFALT

4-4 STYRET foreslår: Innbetaling kr.600,- pr hus til Fellesgarasjen, prosjekt Vanninntrengning/Vannbeskyttelse sør/vest langsida av fellesgarasjen. For å hindre vann inn mot ladeanlegg.

Samme type sprinkelvegg som den man kan se på fellesgarasjen v endestopp for Flaktveitbussen. Murstein i dagens åpning må fjernes (dugnad) da den er begynt å gå i oppløsning. Det blir deretter anbud for oppsett av ny sprinkervegg i tre eller aluminium i de samme åpningene som i dag er oppmurt. Ønskes utført vår 2027.

4-5 STYRET foreslår følgende vedtak. (jfr.pkt om dette på årsmelding.)
Vannledninger/stikkledninger som går fra grense kommunalvei til tomtegrense den enkelte eiendom, er sameiets felles ansvar ved eventuelle brudd/utskiftninger etc.
Ledninger fra tomtegrense via avstengingskran pr. husrekke, er den enkelte eiendom/husrekkens ansvar via private husforsikringer.

4-6 Forslag fra beboer Ove Davanger: Inndelingsstripene for fast garasjeplass fellesgarasjen måles og males på ny. Ulike bredder i dag og dermed ekstra trangt på noen av plassene. Forslag om at dette blir rettet opp i regi av styret/vedlikeholdsgruppen. Ingen konkret innbetaling (*vil i tilfelle gå av drift/dugnad*).

Styret har foretatt kontroll målinger, det er noe variasjon-inntil 10 cm, på noen av oppstillingsplassene. Oppsatte halvvegger etter opprinnelig inndeling, kan være noe av årsak til litt ulikheter. Murene ble oppsatt av byggherre etter krav brannforskrifter for godkjenning av bygget. Styret er av den oppfatning at det er unødvendig å fjerne eksisterende striper og male opp nye, men heller anmode om at alle brukerne best mulig parkerer til beste for nabokjøretøy. Bredere biler enn tidligere kan være utfordring for noen, men garasjen har den totalstørrelsen den har. Styret ser det naturlig at det er kun brukerne av fellesgarasjen som er med å stemme over forslaget, dersom generalforsamlingen godkjenner det.

4-7 STYRET foreslår: Regnskapsoverskudd for 2025 overføres til prosjekt Vanninntrengning/Vannbeskyttelse. Om forslaget ikke vedtas går overskuddet til avregning for fellesinnbetalinger 2026.

Ekstra utgift for 2026 for forslagene 4-2 til 4-4 er samlet Kr.1.500,-. Summen er allerede innlagt i budsjettet, men blir redusert tilsvarende dersom ett eller flere av disse forslagene ikke vedtas

GENERELL FULLMAKT

Jeg gir herved GENERELL fullmakt til:

Navn:.....,

Flaktveitveien.....,

**for alle avstemminger ved Generalforsamlingen,
Bykleiva Sameie 2026.**

Fullmaktsgivers underskrift:.....

Navn:.....

Adresse: Flaktveitvegen nr.....



BYKLEIVA SAMEIE

Flaktveitveien 302-344 / 350-438 / 532-548 (like nummer)

Flaktveitveien 312, 5134 FLAKTVEIT

www.bykleiva.net

Mars 2026

Leder:	Olav Skeie	312	ol.skeie@online.no
Nestleder/Kasserer:	Daniel Skeppstedt	396	d.skeppstedt@gmail.com
Sekretær:	Randi Rune	378	randi.rune@gmail.com
Styremedlem	Marianne Blix	424	jabli@frisurf.no
Styremedlem	Aleksander Myhr	380	aleksandermvhr@gmail.com
Varamedlem	Therese Soltvedt	318	thereselfc@gmail.com
Varamedlem	Kristine Bekkeheien Haaland	314	kbhaaland@gmail.com

Revisor	Einar Larsen	378
Revisor	Olaug Kordt	326

Vedlikeholds gruppe:

Hans Petter Moe	390	tlf. 928 09 063	ansvarlig Areal 1 og 5
Petter Dahl Hjellvik	406	tlf. 952 84 001	ansvarlig Areal 2, 3, 4 og 6
Olav Skeie	312	tlf. 920 41 388	ansvarlig Areal 7 og 8
Steffen Johnsen	318	tlf. 936 34 375	ansvarlig strosand tun 3-4
Helge Waage	372	tlf. 959 83 002	ansvar lys og rister fellesgarasje
Daniel Skeppstedt	396	tlf. 406 16 141	

Ansvar maskiner: Petter Dahl Hjellvik 406

Ansvar gatebelysning/pæreskift/strøm garasje: Ivar Sæle (fa Bravida)

Leder styret Grendahuset: Peter Paskert 536 / varamedlem Egil Nilsen 416

FELLESUTGIFTER BYKLEIVA SAMEIE 2026 –(privat sameie)

Sameiet har ingen gjeld. De årlige fellesutgiftene vil variere fra år til år alt etter hva som blir vedtatt på den årlige generalforsamlingen i sameiet.

Utgiftene består av den årlige drift av sameiets felleseiendom i henhold til generalforsamlingsvedtak og f.t. blir det sendt ut kvartalsvise regninger til sameierne.

Siste regning utsendt viser kvartalsvise felleskostnader for 2026;

Fakturadato 24.02.2026

<i>Telenor (fibernet og TV)</i>	<i>1/4 2026</i>	<i>1 538,00</i>
<i>Fellesutgifter</i>	<i>1/4 2026</i>	<i>1 375,0</i>

Sameiet har ingen gjeld. Forsikring garasjeanlegg og fellesområder er via Gjensidige. Alle har egne skjøter på egen eiendom og er ikke innenfor sameiets mandat. Sameiet drifter fellesområder (interne gangveier, grøntanlegg, garasjeanlegg/carporter), der beboerne har egne skjøter på dette for 1/76.

Vedlagt er sameiets vedtekter, siste innkalling til generalforsamling m/protokollen for denne, oversikt privat parkering.

Når eiendommen er solgt, imøtesees info med salginfo, navn, FNR, tlf og epost etc., så gir vi tilbakemelding om evt. utestående før overtagelsesdato. Ny beboer vil få generell info fra oss når de har overtatt.

For styret Bykleiva sameie

Olav Skeie/leder

VEDTEKTER FOR BYKLEIVA SAMEIE,
sist endret ved Generalforsamlingen 31.januar 2023

1. NAVN:

Bykleiva Sameie utgjør Gnr.106, Bnr.438 / 439 i Bergen.

Sameiet består av 76 ideelle andeler. En andel følger hver bolig, og kan kun overdras og pantsettes sammen med denne.

Hver bolig har tildelt sin garasje-/oppstillingsplass, og den skal alltid følge boligen.

2. FORMÅL:

Sameiets formål er å forvalte Gnr.106, Bnr.438 / 439 som et fellesområde for medlemmene.

Herunder opparbeide og vedlikeholde eiendommene overensstemmende med fellesskapets interesser, arbeide for gode naboforhold, økt trivsel og sikkerhet, representere medlemmene utad og regulere bruken av fellesarealene medlemmene imellom.

3. MEDLEMSKAP:

Samtlige av de til enhver tid eiere av bolig tilknyttet ideell 1/76 part av Gnr.106, Bnr.438 / 439, er automatisk medlem.

Hver boligenhet har en stemme på sameiets møter.

4. STYRE:

Sameiet administreres av et styre bestående av 5 personer. Funksjonstiden er 2 år, dog slik at kontinuitet sikres ved at 2 styremedlemmer trer ut etter l. driftsår. Styrerepresentanter kan gjenvelges. Det velges også 2 vararepresentanter for 1 år. Leder, sekretær og kasserer velges av generalforsamlingen, mens styret internt velger nestleder.

Styret har møter så ofte styremedlemmene finner det nødvendig, dog minst en gang hvert kvartal. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Medlemmene kan ikke kreve styrereferater offentliggjort, men kan på forlangende gis resymé /utdrag av disse.

Dette gjelder imidlertid ikke opplysninger som styret anser som konfidensielle, eller saker av personrettet karakter.

4a.

Sekretærs hoved gjøremål: *Referat fra styremøter, info og distribusjon av dokumenter i forbindelse med generalforsamling, dugnad osv. Andre praktiske gjøremål i forståelse med styreleder.*

Kasserers hoved gjøremål: *Regnskap og budsjett. Håndtere sameiets bankkonti, innbetalinger fellesutgifter, garasjestrøm og felles TV/Internett. Regningsbetaling og utbetaling av dugnadspenger etter dugnadslister kontrollert og levert av styreleder.*

Ved ekstern forretningsfører, bortfaller kassererfunksjon i styret.

5. GENERALFORSAMLING:

Generalforsamlingen er sameiets høyeste myndighet, og holdes årlig innen utgangen av februar måned. Den innkalles med minst 14 -fjorten- dagers varsel. Framlegg til behandling på generalforsamlingen, må være styret i hende innen 15. januar.

Samtlige forslag som ønskes fremmet til avstemning blant medlemmene, skal medfølge som vedlegg til innkallelsen.

Følgende dagsorden settes opp for generalforsamlingen:

- 1. Valg av referent og dirigent, dersom dette ikke ivaretas av styrets representanter.**
- 2. Årsmelding**
- 3. Regnskap, herunder revisors merknad**
- 4. Innkomne forslag**
- 5. Fastsetting av budsjett, herunder godtgjørelse til styret**
- 6. Valg av**
 - a. styreleder/sekretær/kasserer/styremedlemmer, samt 2 vararepresentanter**
 - b. valgkomite bestående av 3 personer**
 - c. revisor og evt. forretningsfører**
- 7. Eventuelt – etter avsluttet generalforsamling**

Revisor velges for 2 år.

Sakene avgjøres ved simpelt flertall, og ved stemmelikhet teller leders dobbeltstemme.

Enkelttiltak som krever innbetaling fra medlemmene, eller belåning og avbetalingskontrakter i sameiets navn på mer enn kr. 600,- pr. medlem, kan generalforsamlingen med 39 stemmer for tiltaket, pålegge styret å utføre. Medlemmene er forpliktet til å bære like store deler av sameiets utgifter. Medlemmene kan la seg representere ved skriftlig fullmakt.

6. MEDLEMSMØTE:

Styret innkaller til medlemsmøte når minst 2 -to- av styrets medlemmer krever det. Dagsorden skal oppgis i innkallingen. Møtet skal innkalles med minst 8 -åtte- dagers varsel. Samtlige forslag som ønskes fremmet til avstemning blant medlemmene, skal medfølge som vedlegg til innkallelsen.

Medlemsmøtet kan pålegge styret å iverksette beslutninger, dog ikke slike beslutninger som krever innbetaling fra medlemmene.

7. STYRETS OPPGAVE:

Styret sørger for at de tiltak som blir pålagt av generalforsamlingen og medlemsmøter, blir iverksatt, samt at de initiativ som anses berettiget, jfr. punkt 2 i vedtektene, blir satt ut i livet.

Styret skal til hver generalforsamling framlegge en vedlikeholdsplan for kommende styreperiode. Vedlikeholdsplanen skal inneholde kostnadsramme inkludert dugnadstimer. Vedlikeholdsplanen skal sikre at felleseiendommen ikke forringes i verdi og skal ivareta nødvendig vedlikehold. Jfr. vedtektenes paragraf 1.

Planen vedtas årlig av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

8. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING:

Kan innkalles når styret finner det nødvendig, eller minst 1/3 del av medlemmene krever det. Endringer eller vedlegg til disse vedtekter må vedtas på ordinær generalforsamling. Ved slike tiltak må 39 medlemmer stemme for endringen.

9. MANGLENDE BETALING:

Manglende betaling av fastsatte og forfalte bidrag til fellesutgifter, vil etter at påkravet er sendt, kunne kreves innbetalt ved rettslig inkasso.

10. LOV OM SAMEIE AV 18.juni 1965, nr.6.

Vedtektene går foran regelen i lov om sameie hvor annet ikke er bestemt i vedtektene.

11. VOLDGIFT:

Twist om sameiernes rettigheter og forpliktelser i henhold til avtalen og sameieloven, blir å avgjøre ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av i alt 3 medlemmer, alle oppnevnt av justitiarius i Bergen Byrett. Partene skal ha anledning til å uttale seg om personvalget før oppnevningen finner sted. Reglene i Twistemålslovens kap.32 om voldgift, gjelder tilsvarende.

VEDTATT GENERALFORSAMLING BYKLEIVA SAMEIE 27.10.88

Sist endret generalforsamlingen 31.januar 2023

**Olav J Skeie
leder**



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Flaktveitvegen 532
5134 FLAKTVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elise Linningsvoll

Telefon: 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre