

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 600,-
Total ink omk.: Kr 5 382 600,-
Selger: Kurt Arne Straumøy

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 122/125 kvm
Tomtstr.: 280.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 609
Gnr. 206, bnr. 660
Oppdragsnr.: 1501250220

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Flaktveitvegen 506. Eiendommen ligger på en av områdets beste tomter. Boligen ligger i enden av blindvei, noe som passer perfekt for barnefamilien. Sørvestvendt beliggenhet med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Sol til langt ut på kvelden, og med den vide utsikten vil man nyte mange fine solnedganger. Her har man panoramautsikt over Flaktveit, Åsane og omkringliggende fjell!

Kort oppsummert:

- Lekkert HTH kjøkken fra 2015.
- Varmepumpe fra 2022.
- Ildsted fra Nordpeis (2023).
- Tak byttet i 2024.
- Deler av terrassen er oppgradert i 2024.
- Herlige uteplasser med plenareal og stor terrasse.
- Mulighet for parkering på egen tomt.
- Lader til elbil montert på husvegg.
- Fast garasje plass i felles garasjeanlegget.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Energiattest	85
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 117 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m²

Bad: 5.4m²

Soverom: 14m²

Soverom 2: 9.4m²

Soverom3/kontor: 6.4m²

Bod: 8,7m²

Vaskerom: 3.2m²

Gang med trapp: 9.3m²

1. etasje

BRA-i: 62 m²

Entré: 4.1m²

Bad: 2.8m²

Stue: 34m²

Kjøkken: 12m²

Hall m/trapp: 7.3m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

81 m²

36 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

280.4 m²

Tomtebeskrivelse

Denne boligen ligger på en av Flaktveits beste tomter! Boligen ligger i enden av blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som passer perfekt for en barnefamilie. Her ligger man fint til frempå pynten og man nyter med det nydelige utsiktsforhold og gode solforhold hele året. Her har man full oversikt over Flaktveit, Åsane og omkringliggende fjell! Utsikten må oppleves! Eiendommen grenser til grøntareal mot nord og det er fine parkeringsmuligheter ved inngangspartiet i tillegg til en parkeringsplass i garasje. På nedsiden av huset har man et herlig plenareal til lek og moro for de små. Huset har ellers en sammenhengende terrasse som omkranser store deler av boligen. Her er god plass til å dele terrassen inn i flere soner, og det er mulighet for å flytte seg etter solen, eller vekk fra sur vind.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en av områdets beste tomter! Her er en unik mulighet, og denne eiendommen kommer nok ikke for salg igjen med det første! Boligen ligger i enden av blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som passer perfekt for en barnefamilie. Sørvestvendt beliggenhet med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Her har man sol langt ut på kvelden, og med den åpne og luftige utsikten vil man her nyte mange fine solnedganger. Her har man full oversikt over Flaktveit, Åsane og omkringliggende fjell! Utsikten må oppleves! Mot nord grenser eiendommen mot fri natur.

Fra boligen er det bare 300 meter til Flaktveit snuplass med busslinje 4 som har hyppige avganger samt ekspress tilbud i jobb tider.

Fra Flaktveit er det korte 8 minutter med bil til Gullgruven, Åsane Storsenter og Horisont kjøpesenter.

Dagligvarehandel kan gjøres unna hos Bunnpris Ulvedalen eller Coop Extra Nyborg.

For den aktive er det en rekke turmuligheter i nærområdet. Her kan Liavannet, Storsåta, Veten og Vikinghytten trekkes frem som fine og varierte alternativer. På finner man et rikt tilbud av fritidsaktiviteter. Det kan trekkes frem fotball, håndball, volleyball, diverse kampsporter, og frisbee golf for å nevne noe.

Det kan også trekkes frem at det er fine gangveier til flere barnehager, SFO, barneskole og ungdomsskole med begrenset biltrafikk. Det går feks en snarvei og bilfri vei like ved boligen ned til SFO og videre til Flaktveit barneskole.

Er man usikker på snarveier og området for øvrig er det bare å spørre megler. Han har selv vokst opp på Flaktveit og kjenner området svært godt.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Langarinden barnehage
- Flaktveit barnehage
- Liakroken barnehage
- Flaktveit skole
- Li skole
- Breimyra skole
- Åsane videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Taket ble skiftet i 2024 av Tak og pris AS.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutaksplater, feder, lekter og takstein.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning ved inngangsparti er fra byggeår ellers er resten av bordkledningen skiftet for ca.8år siden (2017)

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass fra byggeåret, hvor stuevindue har 3-lags glass. Kjøkkenvindue er 2-lags fra Lyssand og ble skiftet ut av Åsane Glass i 2023.

Dører:

Rekkehuset har malt ytterdør, malt balkongdør i tre og skyvedør i aluminium. Ytterdør er fra 2018. Skyvedør fra 2023 i aluminium og altandør i kjeller fra byggeår.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er i bjelkelag og gulv mot grunn i kjeller er støptgulv på grunn.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett i stue, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Himling har malte plater.

Himling i stue ble malt i 2024 og på kjøkken ble himling skiftet i 2015 med spotter og spottkasser.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Det ble påført to strøk med membran i hele badets vegger og gulv

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Membran og ny plast muffe installert

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Skiftet kobber rør til rør i rør , foruten rør til hovedbad og utekran.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Montert El bil lader

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

El kontroll i 2021, Godkjent

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Fra 2021

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Terrasse bygget av eier

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Utvidelse av terrasse bygget av eier 2024

Innhold

Dette er et innholdsrikt og familievennlig enderekkehus med herlige uteplasser og en fantastisk utsikt over nærområdet. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til skole, barnehage, lekeområder og flotte turmuligheter. Huset har gjennomgående god standard og flere oppgraderinger i nyere tid, inkludert deler av terrasse oppgradert i 2024, varmepumpe fra 2022 og ildsted fra 2023.

Stue:

Romslig og innbydende stue på 34 m² med plass til sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene bidrar til rikelig med naturlig lys i arealet, samtidig som de rammer inn den nydelige utsikten som strekker seg utenfor. Her har man en fri utsikt over nærområdet og omkringliggende fjell. I stuen er det både varmepumpe fra 2022, som gir effektiv oppvarming året rundt og rentbrennende ildsted fra Nordpeis (2023) som skaper lun og koselig stemning.

Terrasse:

Rækkehuset har en romslig terrasse på ca. 81 m² med direkte adkomst fra stuen via skyvedør. Terrassen er oppført og utvidet i to etapper – først i 2014 og deretter i 2024. Ved siste oppgradering ble det lagt nye terrassebord over hele arealet, og det ble montert glassrekkverk.

Den store uteplassen bidrar til rikelig med boltreplass for hele familien. Her kan man innrede med flere sittegrupper, beplantning og annet ønskelig terrassemøblement. Her ligger man fint til frempå pynten og man nyter med det nydelige utsiktsforhold og gode solforhold hele året. Utsikten strekker seg over Flaktveit, Åsane og omkringliggende fjell!

Kjøkken:

Lekkert kjøkken fra HTH, montert i 2015. Innredningen består av glatte fronter og benkeplate i Corian. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, ventilator, stekeovn og dampovn. Funksjonelt og moderne kjøkken med god arbeidsplass og lagringsløsninger.

Soverom:

Boligen har tre soverom på 14 m², 9,4 m² og 6,4 m², hvor alle er samlet i boligen underetasje. Fra hovedsoverommet er det også utgang til en markterasse på ca. 36 m² og plenareal.

Bad:

Helfliset bad i første etasje 2012 med flislagte vegger, malt tak med spotter og flislagt gulv med varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant med to skuffer og speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Bad i underetasjen på 5,4 m² med fliser på gulv og vegger, malt tak med spotter og elektriske varmekabler. Badet har nedfelt servant med to skuffer, speil med lys, toalett og dusjhjørne.

Vaskerom:

Vaskerom på 3,2 m² med belegg på gulv og eldre våtromstapet på vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sluk, rør-i-rør-skap og enkel skapinnredning med nedfelt vask.

Bod:

Stor kjellerbod på 8,7 m² gir god lagringsplass. Her er flere hus i området som har fått satt inn vindu i dette rommet og etablert ekstra soverom. Et slikt arbeid vil være et søknadspliktig tiltak, og vi kan ikke gi garantier for at kommunen vil gi tillatelse til dette.

Utvendig bod:

Praktisk bod ved inngangsdør på ca. 3,3 m². Perfekt for oppbevaring av utemøbler og utstyr.

Standard

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.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på innvendige avløpsledninger. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Sanitærutstyr og innredning: Badet er fra 1994.

Tiltak: TG2 gis på bakgrunn av alder.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i kledning på gavlveggen ved utvendig sportsbod.

Tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Dette skal være et kaldtloft, det er manglene ventilering av loftet ute ved raft. Flere steder tetter isolasjonen for tilluften som kommer fra kisten og skal ventilere loftet.

Tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjøres

tiltak for at isoleringen i raften blir ivaretatt samtidig som det kommer inn luft som kan sirkulere på loftet. Det er viktig at det er god lufting på loftet.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Midterste vindu i trapp er begynt å bli dårlig.
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduet må påregnes skiftes.

Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Altandør i kjeller tar i karm. På ytterdør er det lagt inn en ekstra pakning på karm grunnet trekk. Det er åpent inn under altandør i kjeller utvendig.
Tiltak: Dører må justeres. Altandør kjeller er fra byggeår og må justeres evt skiftes. Ytterdøren har et monteringsavvik når det er lagt inn en ekstra pakning på en forholdsvis ny dør. Ta vekk pakning for å se avviket og evt prøve å justere om mulig, ellers kan det prøves å remontere den.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassebord er noe værslitt
Tiltak: Terrasse bør vaskes og behandles. Evt skifte noen bord om nødvendig.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt skjevheter fra glassdør i gang i 1. etg og inn i stuen mot nabo på 1 cm på 4,6 meter
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.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge eier er det ikke utført radonmåling.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefales å ta radonmåling.

Innvendig > Rom Under Terreng: Etter hulltaking kan det tyde på at vegger under terreng er isolert med skum.
Tiltak: Ved innvendig isolering kan det føre til at den innvendige delen av muren blir kaldere, noe som øker risikoen for kondens når varm og fuktig inneluft møter den kalde betongflaten. Dette er en kjent problemstilling ved innvendig isolering, uten utvendig isolering og kan resultere i fuktskader, muggdannelse og redusert levetid for konstruksjonen dersom det ikke håndteres korrekt. Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverketshøyden er målt til 88 cm og åpninger i trapperekker er målt til 11 cm. Det er ingen håndløper på vegg i

trappeløp.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Trappen er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet etter TEK17, blant annet grunnet for store åpninger, lav rekkverkshøyde og manglende håndløper. Det foreligger imidlertid ikke krav om utbedring med mindre det skjer vesentlige endringer eller bruksendringer som utløser krav om tilpasning til gjeldende regelverk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Bad i kjeller er det kobberrør samt utekran.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannledningene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Er koblet via stikkontakt.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt, og ikke med fast tilkobling som kreves etter gjeldende forskrifter (NEK 400). Dette vurderes som et avvik fra forskriftsmessig utførelse, og fast tilkobling anbefales for å ivareta sikkerhetskrav og redusere risiko for varmgang eller brannfare. Ettersom anlegget er etablert før dagens forskriftskrav trådte i kraft, foreligger det ikke krav om umiddelbar utbedring, men tiltaket anbefales.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: 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. Dreneringen er fra 1986 og har passert forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert konkrete tegn til svikt, men funksjonen kan være redusert. Forholdet bør følges opp jevnlig, og oppgradering må påregnes på sikt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: TG2 gis på bakgrunn av alder.

Tiltak: Grunnmuren er nær 40 år gammel, og har dermed passert mye av sin forventede tekniske levetid. Eldre konstruksjoner kan ha begynnende riss, karbonatisering eller fuktinntrengning som ikke er synlig uten nærmere undersøkelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget fungerer per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vann og avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fall til sluk er målt til 20mm

Tiltak: Det er målt et totalt fall på 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, mot anbefalt minimum 25 mm. I tillegg er det målt et lokalt fall på 10 mm over en avstand på 50 cm ut fra slukrist. Redusert fall kan medføre risiko for vannansamling utenfor slukområdet ved høy vannbelastning, og kan påvirke effektiviteten av avrenning. Dette vurderes som et avvik fra anbefalte løsninger, selv om det ikke nødvendigvis innebærer funksjonssvikt

Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke avrenning under hengttoalett.

Tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist en flis som er sprukket i motsatt hjørnet av dusjonen.

Tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Det er en

sprukket flis i et området hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Flere steder rundt dusjsone er flise fuger begynt å forvitte.

Tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Badet er gammelt og om det svarer seg og fuge opp igjen disse flisene må man selv vurdere hvor mye man skal legge i det. Når membranen er passert sin levetid må man påregne kostnader på dette badet på kort sikt. Kostnadsestimatet ligger under sluk, membran og tettesjikt. Som en total pris på badet.

Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membranløsningen er fra 1994 og har passert anbefalt brukstid for vanntettingssjikt med god margin.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Membranens funksjon anses som oppbrukt, og det må påregnes tiltak for å hindre fuktskader. Tiltak bør vurderes på kort sikt for å unngå skadeutvikling. Kostnadsestimatet er basert på en total pris av badet med fagmessig utførelse med tilhørende dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 3.2m² > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er blitt installert rør i rør skap på vegg inn mot bad, utover dette er det ikke blitt gjort noe med vaskerommet siden byggeår.

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det må påregnes kostnader til oppgradering av vaskerommet.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Dusjsone er plassert på yttervegg.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Dusjsonen er plassert mot yttervegg, og det er derfor ikke gjennomført hulltaking. Visuell kontroll og målinger er utført, men det har ikke vært mulig å verifisere oppbygging eller eventuelle fuktskader

bak veggkonstruksjonen

Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Dusjsone er plassert på yttervegg.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Dusjsonen er plassert mot yttervegg, og det er derfor ikke gjennomført hulltaking. Visuell kontroll og målinger er utført, men det har ikke vært mulig å verifisere oppbygging eller eventuelle fuktskader bak veggkonstruksjonen

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 3.2m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det som beregnes som våtsone er plassert på yttervegg

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Våtsone er plassert mot yttervegg, og hulltaking er derfor ikke gjennomført for å unngå skade på tettesjikt eller ytterveggskonstruksjon. Det er utført visuell kontroll og fuktmålinger, men oppbygging og eventuelle fuktskader bak veggkonstruksjonen har ikke kunnet verifiseres.

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.

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.
Hvitevarer på vaskerom medfølger ikke.

Parkering

Fine parkeringsmuligheter ved inngangspartiet. Her er også montert lader til elbil.

I tillegg disponerer boligen en egen plass i felles garasjeanlegg.

Videre er det felles gjesteparkering tilgjengelig for besøkende.

Solforhold

Sørvestvendt med gode solforhold hele året

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Flaktveitvegen 506, utført den 06.01.2022, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Energi

Oppvarming

Boligen har elementpipe med rentbrennende ildsted fra Nordpeis, kjøpt og montert av AS Varme i 2023.

Det er installert Toshiba varmpumpe i 2022 fra Proventa AS . Inne delen er plassert i stuen.

Varmekabler i gulv på bad 1. etasje og i de fleste rom i underetasjen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 17 049

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 099 725

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 398 898

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Oppgitt formuesverdi er hentet fra skatteetaten sin kalkulator. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Årlig velavgift

Kr 14 948

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Einebergleitet Sameie. Det betales fellesutgifter hver kvartal på kr 3 737,-. Felleskostnadene inkluderer tv og internett (grunnpakke) og driftskostnader.

Etter opplysninger mottatt fra styreleder er det ikke vedtatt økning for 2026. Det er heller ikke vedtatt noe vedlikehold med påvirkning av felleskostnader for 2026.

Forsikring: IF, polisenr: SP6559865.

Sameiet har ikke lån.

Overdragelse av bolig skal meldes skriftlig til Sameiets styre.

Hver sameier hefter proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser. Det betyr at sameierne hver er ansvarlig for 1/86 part av de felles utgifter ved anleggets drift.

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen bolig med tilhørende ytre rom.

Informasjon fra årsmøte:

Vedlikeholdsplan diverse:

Styre har blant annet gjennomført/gjennomfører følgende:

Nordre garasje vil få oppgradert el-installasjon for ladeanlegg innen kort tid.

Garasjedekke søndre garasje ble utbedret på garanti.

Lekeplasskontroll utført og forbedringer gjennomført.

Styre har utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet.

Dette for å sikre og ha kontroll på tilstand fellesområder/felles eie.

Planene skal gi kontroll/ oversikt på hva som eventuelt kommer av utgifter og da også i en prioritert rekkefølge i.h.t alvorlighetsgrad/lover og regler.

Det var diskutert utskiftning av garasjeporter og hvorvidt dette skal dekkes av sameiet eller enkelt bruker. Det ble diskutert at dette skulle tas med juridisk på BOB og undersøke saken nærmere.

Tilbud 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.

Sameiet

Sameienavn

Einebergleitet Sameie

Organisasjonsnummer

915711073

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 609 i Bergen kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 660 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:

4601/206/609:

31.01.1986 - Dokumentnr: 3611 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

- Pliktig medlemskap i Einebergleitet sameiet.

31.01.1986 - Dokumentnr: 3611 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte.

- Kjøper skal selv eller i samarbeid med andre tomtekjøpere i sameiet, anlegge, bekoste og vedlikeholde egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vei, vann og kloakk, og overvann frem til hovedvei og hovedledning i samsvar med bebyggelsesplanen. Kjøperen må selv bære de omkostningene som i henhold hertil faller på hans tomt.

- De enkelte kjøpere av tomteselskapets tomter har rett til, hver for seg eller i fellesskap, å legge stikkveier og stikkledninger som ovenfor beskrevet over tilstøtende tomter når det er forutsatt i bebyggelsesplanen.

- Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten. Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten etter de til enhver tid gjeldende planer, med tilkomst for vedlikehold.

- Selger forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til de vei- og ledningsanlegg kjøper opparbeider.

- Gjerdeplikt.

24.09.1984 - Dokumentnr: 26547 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 447662 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:609

4601/206/660:

11.11.2021 - Dokumentnr: 1421787 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Vestland Fylkeskommune

Org.nr: 821 311 632

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

- Einebergleitet Sameie, eier av gnr. 206 bnr. 660 i Bergen kommune gir herved Vestland Fylkeskommune eier av gnr. 206 bnr. 854 rett til å knytte seg til vår private vannledning med tanke på bruk av lite pausebygg med to toalett.

24.09.1984 - Dokumentnr: 26521 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 492789 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:660

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus datert 19.11.1985.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Bad og entré er forstørret ved å ta areal fra utvendig bod. Dette medfører at deler av bodareal er omgjort til primærrom. Det foreligger ingen bruksendring av arealet.

Terrassen er utvidet uten byggesøknad og det er montert skyvedører fra stue og ut til terrasse. Dette ansees som fasadeendring, og er gjennomført uten søknad/ godkjenning fra kommunen.

Kjøper overtar eventuell risiko mot byggesak/Bergen kommune ved kjøp av eiendommen.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Oversiktskart datert 10.05.1982.
- Skriv fra brannvesenet vedr. bebyggelse datert 13.04.1983.
- Tegninger datert 04.02.1985.
- Søknad om byggetillatelse nybygg bolig (vertikaldelt 3-mannsbolig) datert 21.02.1985.
- Byggetillatelse på vilkår for nybygg rekkehus datert 21.06.1985.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Det ble utstedt byggetillatelse og ferdigattest i 1985, dette er lagt til grunn ved oppgitt byggeår.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.1985.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei. Privat vei eies av realsameiet, hvorav eiendommen eier ideell andel 1/86.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig 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 til boligområde og park, turveg, turområde.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 5830000

Plannavn: ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII

Ikrafttrådt: 06.12.1982

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til boligområde og park, turveg, turområde.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til grønnstruktur og bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad

Dekningsgrad: 23,2 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas a° være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

Antakelsen er basert på° overordnede støyberegninger. Dette vil kunne fa° betydning

for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er tilknyttet realsameie (BNR 660):

Tomten er ubebygget og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.

Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

132 600 (Omkostninger totalt)

143 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 393 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 396 300 (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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, opplysninger BOB kr 4 050,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

Marius Hagen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
marius.hagen@aktiv.no
Tlf: 995 40 596

Martin Gjervik Løvenholm

Eiendomsmeglerfullmektig
martin.lovenholm@aktiv.no
Tlf: 938 22 518

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

17.10.2025





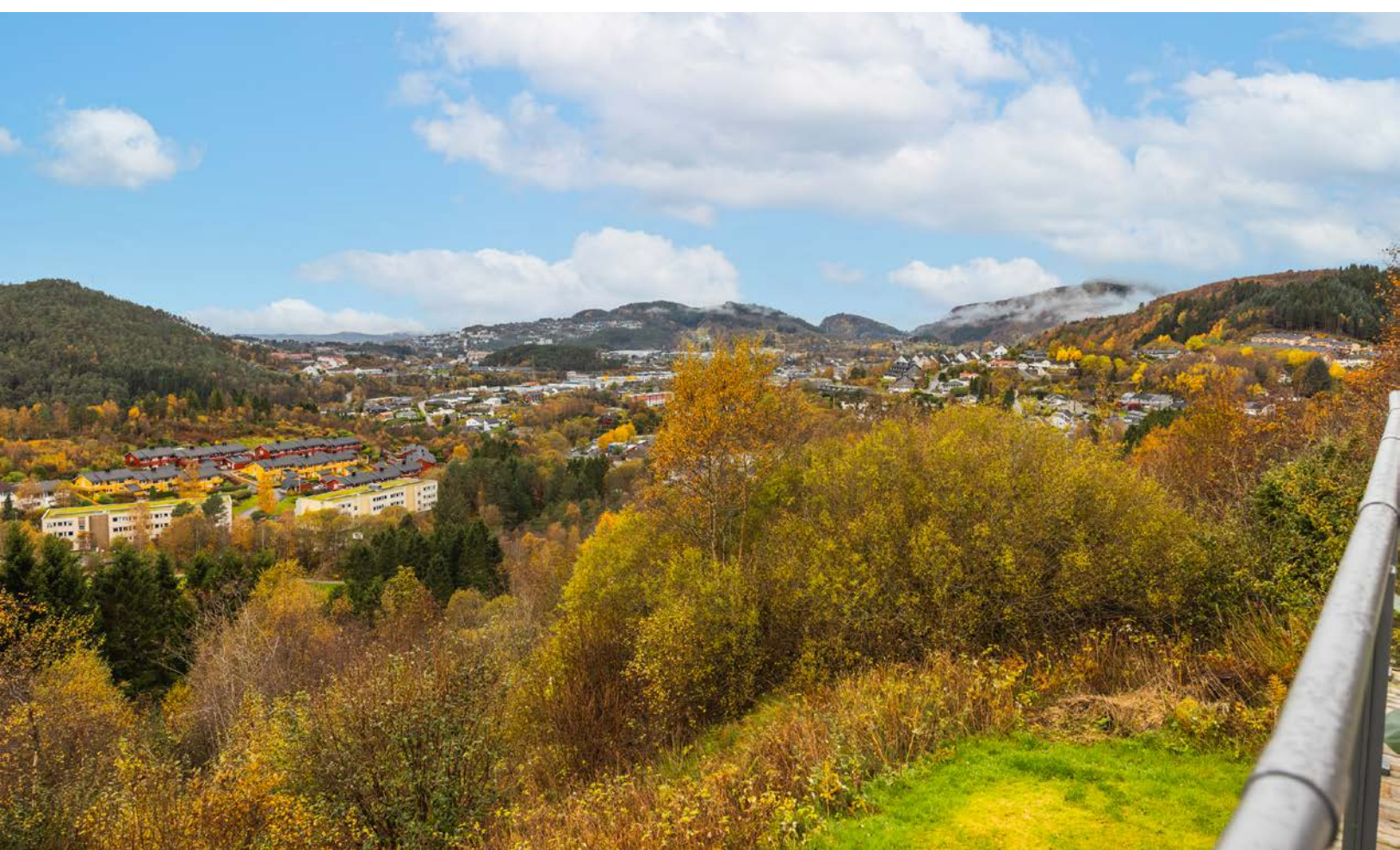


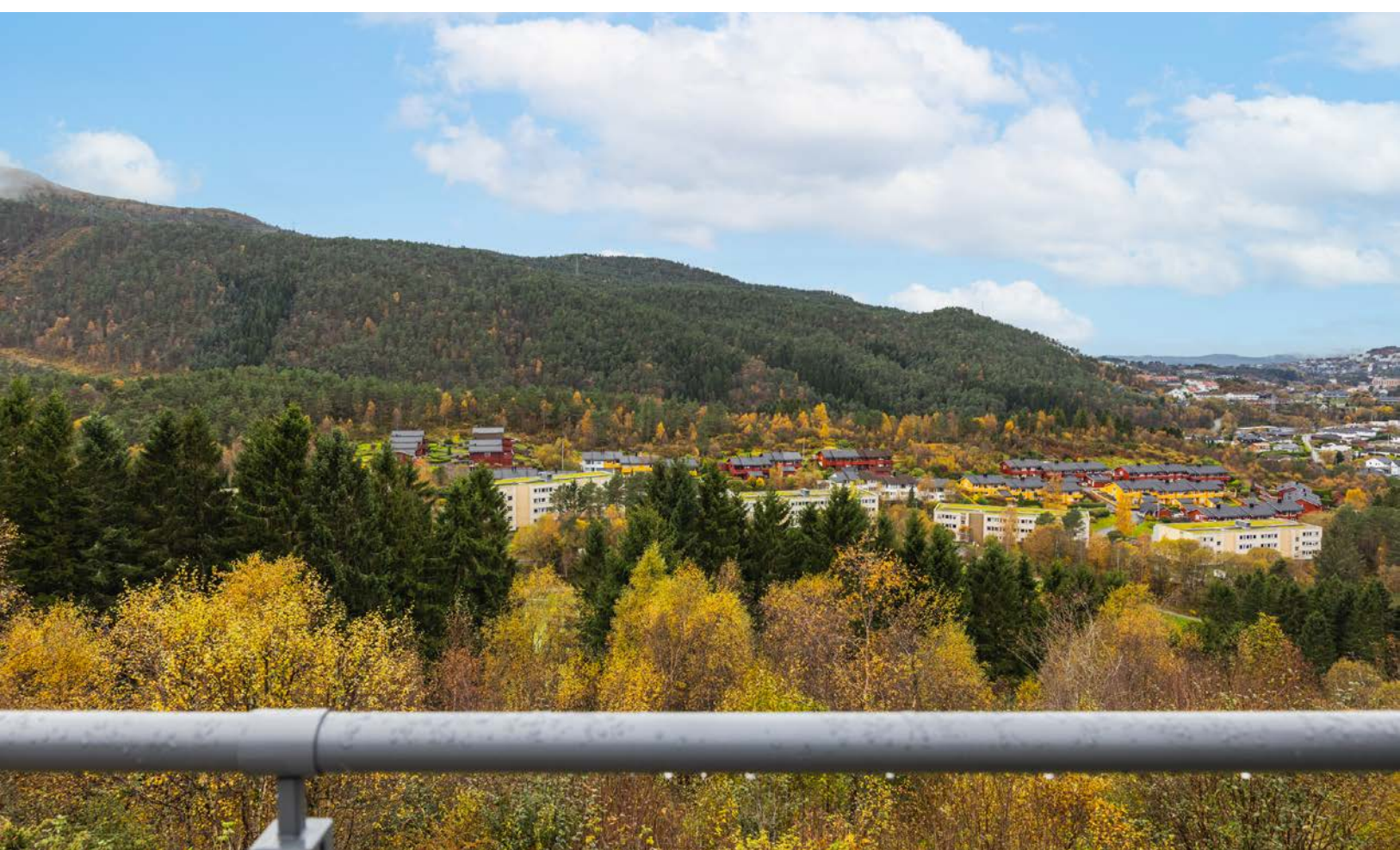






































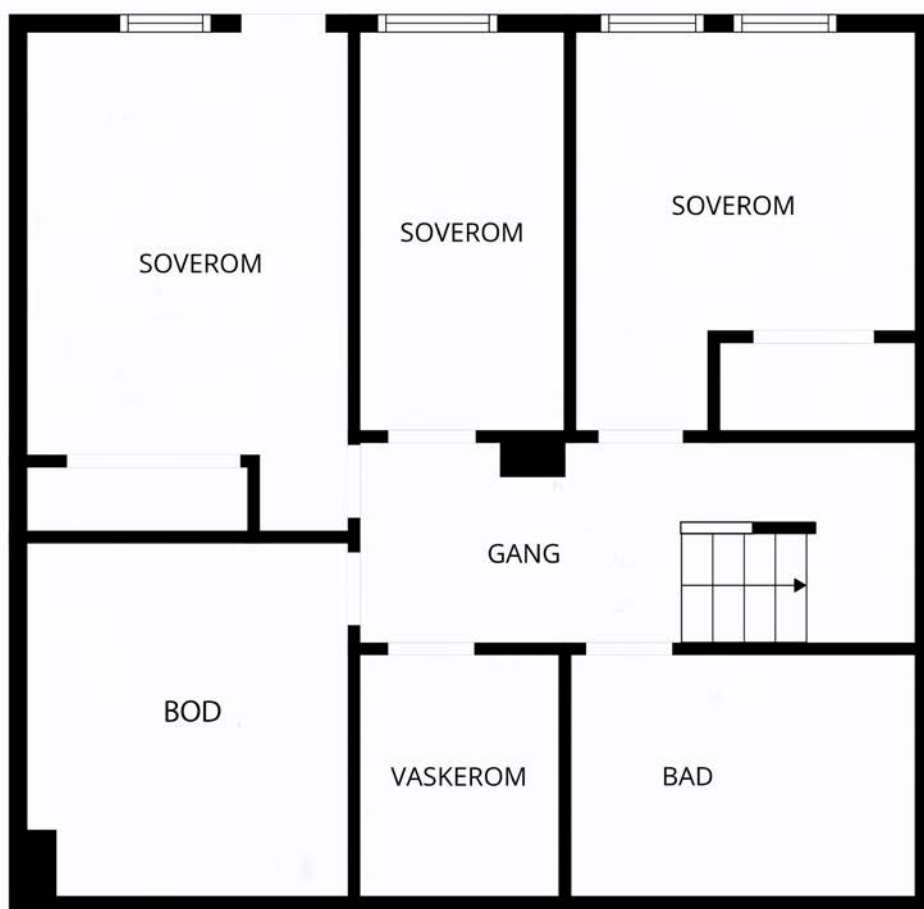
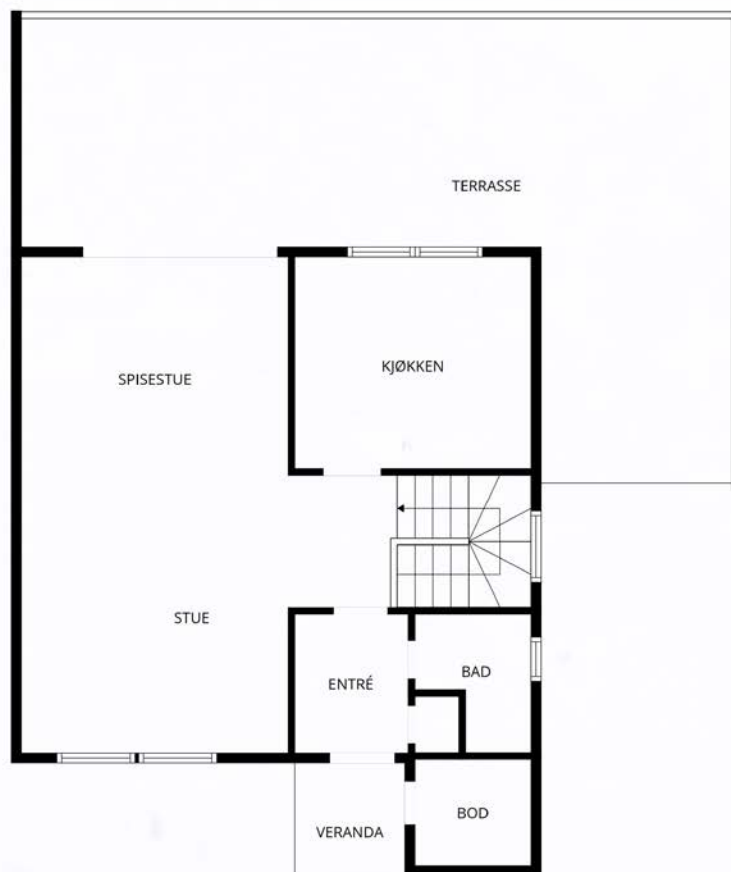












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Flaktveitvegen 506, 5134 FLAKTVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 206, bnr. 609

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20518-1030

Referansenummer: ZQ9472

Autorisert foretak: TakstIT AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

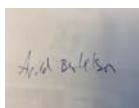


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i mur- og bindingsverkskonstruksjoner fra 1986. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med nyere takteking, enkelte utskiftede vinduer og deler av kledningen skiftet ca. 8 år siden (2017). Det gjenstår noe vedlikehold på gavlvegg, hvor det er registrert noe råteskader i bordkledning og et vindu som bør skiftes. Det er etablert en nyere, romslig terrasse med glassrekkverk og trapp fra terreng, som er integrert med den øvrige terrassen og gir gjennomgang rundt hele huset. Parkering med el-bil lader rett utenfor inngangsdøren.

Rekkehus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehuset har betongtakstein lagt av Tak og pris i 2024, med samtidig utskifting av takrenner og nedløp. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med sutaksplater, feder, lekter og takstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning, hvor kledningen ved inngangspartiet er original, mens resten ble skiftet ca. 8 år siden.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985, kjøkkenvinduer fra Lyssand ble skiftet av Åsane glass i 2023, og stuevinduer har 3-lags glass fra byggeår. Ytterdør er fra 2018, balkongdør i tre er malt, og balkongskyvedør i aluminium ble skiftet i 2023. Altandør i kjeller er fra byggeår.

Rekkehuset har en romslig terrasse på ca. 81 m² med direkte adkomst fra stuen via skyvedør. Terrassen er oppført og utvidet i to etapper – først i 2014 og deretter i 2024. Ved siste oppgradering ble det lagt nye terrassebord over hele arealet, og det ble montert glassrekkverk. I enden av terrassen er det trapp med direkte adkomst til terreng. I kjeller er det direkte utgang fra soverommet til en markterasse på ca. 36 m², som ligger på terrengnivå og gir enkel tilgang til uteområdet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv av parkett i stue, samt laminat, fliser og belegg. Vegger består av tapet og malte plater, og himling har malte plater – malt i stue i 2024 og skiftet på kjøkken i 2015 med spotter og spottkasser. Etasjeskille er i bjelkelag, og gulv mot grunn i kjeller er støpt.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre. Boligen har elementpipe med rentbrennende ildsted fra Nordpeis, montert av AS Varne i 2023. Glassplate fra stuen benyttes ved feiling av feieluke i kjeller.

Ved hulltaking i vegg under terreng ble det observert skumlignende materiale. Innvendig isolering av betongmur under terreng kan føre til kondens og fuktskader dersom det ikke håndteres korrekt.

Boligen har malt tretrapp med trappeforner lik stuegulvet. Dører er malte fra Dooria med fire speil og karmen med pakning og skyvedør mellom stue og kjøkken. Glassdør fra entre til hall med trapp er fra byggeår

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1etg: 2.8 m²
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Helflist bad fra 2012 uten dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter som belysning. Gulvet er flislagt med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Fra dusjdør og inn til sluk er det målt 1 cm fall på 50 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen er synlig klemt i klemring, men utførelse og tilslutning til øvrige sjikt er ukjent

Rommet har innredning med nedfelt servant med to skuffer og skeliskap med lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjsone er plassert på yttervegg.

Bad i kjeller: 5.4 m²

Helflist bad fra 1994.

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter som belysning. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist..

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Bad er fra 1994 og membran er delvis synlig i sluk, men membranen er gammel og passert sin levetid med god margin.

Badet har innredning med nedfelt servant med to skuffer med speil med lys, toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjons aggregatet er plassert på loftet som gir avtrekk til bad og vaskerom i kjeller, styres fra bryter på badet i kjeller.

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

Vaskerom: 3.2 m²

Vaskerom fra byggeår.

Gulvet har belegg, og veggene er kledd med det som vurderes å være eldre våtromstapet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sluk, rør-i-rør-skap og en enkel skapinnredning med nedfelt vask. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra HTH, montert i 2015, med innredning bestående av glatte fronter og benkeplate i Corian. Det er integrerte hvitevarer fra Miele, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (80 cm bred x 50 cm dyp), ventilator, stekeovn og dampovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut med ventilator fra Miele som dekker hele den store platetoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er installert rør-i-rør-system på deler av boligen, med fordelerskap plassert på vaskerom. Kobberrør fra byggeåret er fortsatt i bruk på badet i kjeller og til utekran. Avløpsrør er av plast og antas å være fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert Toshiba varmepumpe i 2022 av Proventa AS, med innedel plassert i stuen.

Varmtvannsbereder fra OZO, ca. 200 liter, er fra 2012.

Sikringsskapet har automatsikringer, hovedsikringene er skrusikringer. El-anlegg godkjent av BKK (DLE) 01.06.2022. . Det er montert røykvarslere og brannslukkestyr.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Dreneringen fra byggeår. Boligen har grunnmur i betong, og ukjent fundament. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Det er avløpsrør i plast og vannledninger i kobber fra byggeåret opplyst av eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

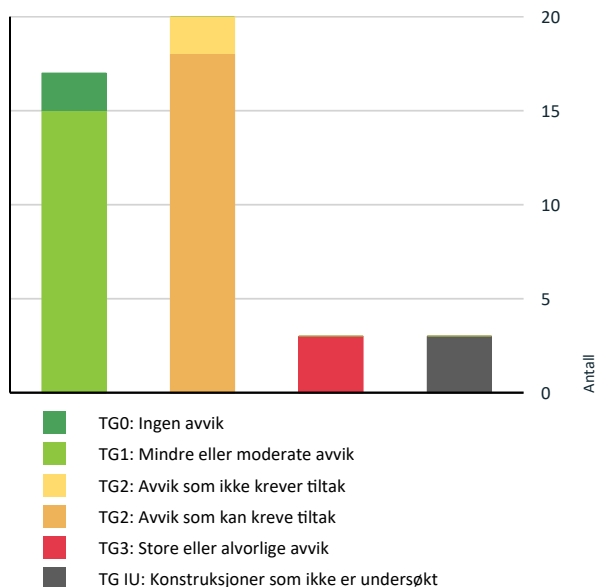
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest gitt 19.11.1985.

Deler av den opprinnelige utvendige sportsboden benyttes i dag som bad. Matbod og bod i kjeller er slått sammen til én stor bod. Terrasseutvidelsene fra 2014 og 2024 fremgår ikke av tilgjengelige bygningstegninger.

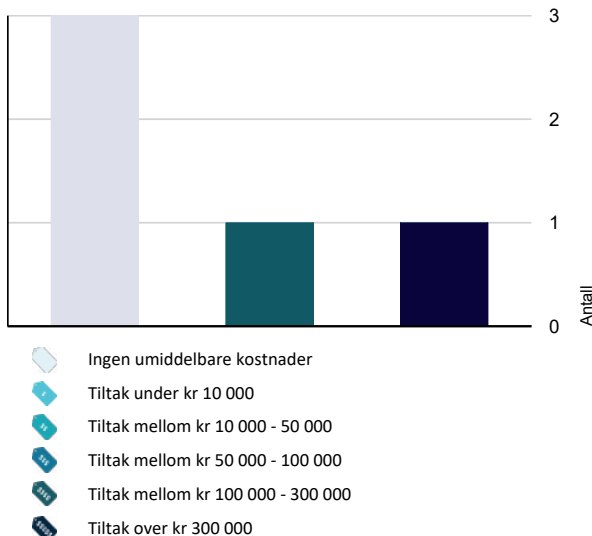
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 3.2m² > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 3.2m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket ble skiftet i 2024 av Tak og pris AS

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner skiftet samtidig med taket.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning ved inngangsparti er fra byggeår ellers er resten av bordkledningen skiftet for ca. 8 år siden (2017)

Vurdering av avvik:

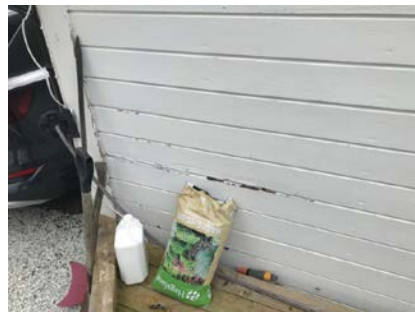
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader i kledning på gavlveggen ved utvendig sportsbod.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutaksplater, feder, lekter og takstein.

Vurdering av avvik:

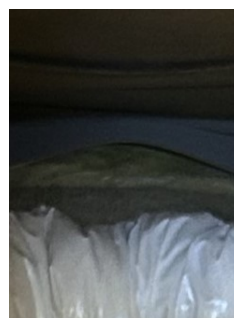
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dette skal være et kaldtloft, det er manglene ventilering av loftet ute ved raft. Flere steder tetter isolasjonen for tilluften som kommer fra kisten og skal ventilere loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres tiltak for at isoleringen i raften blir ivaretatt samtidig som det kommer inn luft som kan sirkulere på loftet. Det er viktig at det er god lufting på loftet.



Bildet viser lite til ingen lufting ved raft.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass fra byggeåret, hvor stuevindue har 3-lags glass. Kjøkkenvinduene er 2-lags fra Lyssand og ble skiftet ut av Åsane Glass i 2023.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

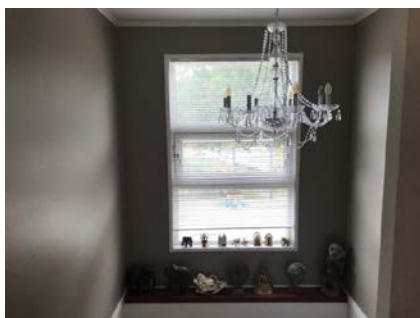
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Midterste vindu i trapp er begynt å bli dårlig.

Konsekvens/tiltak

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



Bilde viser vindu i trapp fra innsiden.



Bildet viser vindu utvendig.

TG 2 Dører

Rekkehuset har malt ytterdør, malt balkongdør i tre og skyvedør i aluminium.

Ytterdør er fra 2018. Skyvedør fra 2023 i aluminium og altandør i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Altandør i kjeller tar i karm. På ytterdør er det lagt inn en ekstra pakning på karm grunnet trekk.

Det er åpent inn under altandør i kjeller utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Altandør kjeller er fra byggeår og må justeres evt skiftes.

Ytterdøren har et monteringsavvik når det er lagt inn en ekstra pakning på en forholdsvis ny dør. Ta vekk pakning for å se avviket og evt prøve å justere om mulig, ellers kan det prøves å remontere den.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkehuset har en romslig terrasse på ca. 81 m² med direkte adkomst fra stuen via skyvedør. Terrassen er oppført og utvidet i to etapper – først i 2014 og deretter i 2024. Ved siste oppgradering ble det lagt nye terrassebord over hele arealet, og det ble montert glassrekkverk. I enden av terrassen er det trapp med direkte adkomst til terreng.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

I kjeller er det direkte utgang fra soverommet til en markterrasse på ca. 36m², som ligger på terrengnivå og gir enkel tilgang til uteområdet.

Vurdering av avvik:

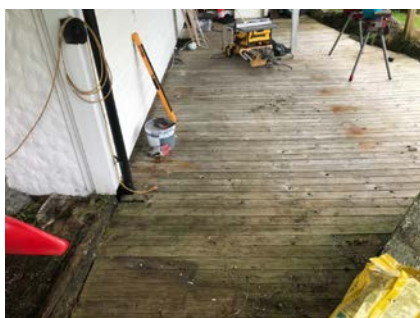
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord er noe værslitt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse bør vaskes og behandles. Evt skifte noen bord om nødvendig.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp med to trinn fra terrasse ned til terreng.

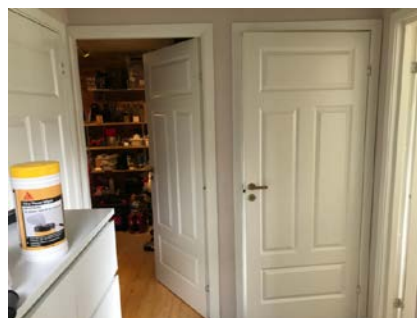
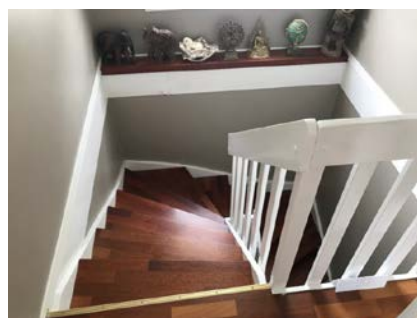
Årstall: 2024 Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett i stue, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Himling har malte plater.

Himling i stue ble malt i 2024 og på kjøkken ble himling skiftet i 2015 med spotter og spottkasser.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er i bjelkelag og gulv mot grunn i kjeller er støptgulv på grunn.

Det er målt sporadisk og ikke flyttet på møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt skjevheter fra glassdør i gang i 1.etg og inn i stuen mot nabo på 1cm på 4,6meter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge eier er det ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefales å ta radonmåling.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med rentbrennende ildsted fra Nordpeis, kjøpt og montert av AS Varme i 2023. Eier opplyser om at han bruker glassplate fra stuen ved feiing av feieluke i kjeller.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved hulltaking i vegg under terreng ble det avdekket skumliggende materiale på innsiden av konstruksjonen. Isolering på innsiden av betongmur under terreng medfører at temperaturnullpunktet forskyves innover i konstruksjonen. Undersøkelsen ble avbrutt da skummaterialet ble avdekket, og det ble ikke utført målinger, grunnet fare for å ødelegge konstruksjonens oppbygning.

Vurdering av avvik:

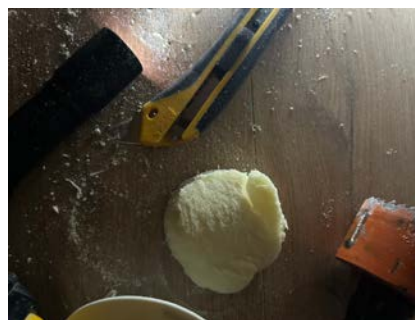
- Det er påvist andre avvik:

Etter hulltaking kan det tyde på at vegger under terreng er isolert med skum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved innvendig isolering kan det føre til at den innvendige delen av muren blir kaldere, noe som øker risikoen for kondens når varm og fuktig inneluft møter den kalde betongflaten. Dette er en kjent problemstilling ved innvendig isolering, uten utvendig isolering og kan resultere i fuktskader, muggdannelse og redusert levetid for konstruksjonen dersom det ikke håndteres korrekt. Det bør gjøres nærmere undersøkelser.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med trappeforner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til 88cm og åpninger i trappererekker er målt til 11cm. Det er ingen håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trappen er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet etter TEK17, blant annet grunnet for store åpninger, lav rekkverkshøyde og manglende håndløper. Det foreligger imidlertid ikke krav om utbedring med mindre det skjer vesentlige endringer eller bruksendringer som utløser krav om tilpasning til gjeldende regelverk.

! TG 1 Innvendige dører

Malte dører fra Dooria med fire speil og karmen med pakning. Glassdør fra gang til stuen er fra byggeår og det er skyvedør fra stuen til kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 Kilde: Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Helflist bad fra 2012 uten dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter som belysning.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Fra dusjdør og inn til sluk er det målt 1cm fall på 50cm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall til sluk er målt til 20mm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er målt et totalt fall på 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, mot anbefalt minimum 25 mm. I tillegg er det målt et lokalt fall på 10 mm over en avstand på 50 cm ut fra slukrist. Redusert fall kan medføre risiko for vannansamling utenfor slukområdet ved høy vannbelastning, og kan påvirke effektiviteten av avrenning. Dette vurderes som et avvik fra anbefalte løsninger, selv om det ikke nødvendigvis innebærer funksjonssvikt

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen er synlig klemt i klemring, men utførelse og tilslutning til øvrige sjikt er ukjent

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

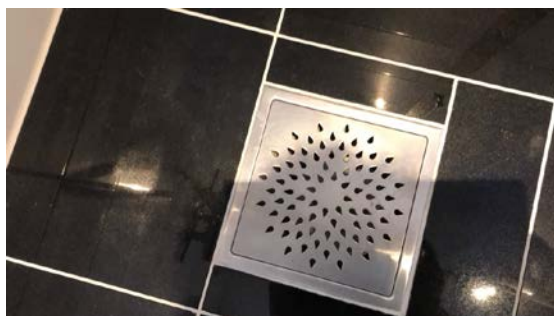
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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.



1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med to skuffer og speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke avrenning under hengetoalett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD: 2.8M²

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone er plassert på yttervegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dusjsone er plassert på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Dusjsonen er plassert mot yttervegg, og det er derfor ikke gjennomført hulltaking. Visuell kontroll og målinger er utført, men det har ikke vært mulig å verifisere oppbygging eller eventuelle fuktskader bak veggkonstruksjonen

KJELLER > BAD: 5.4M²

Generell

Helflist bad fra 1994.

Årstall: 1994 Kilde: Eier



KJELLER > BAD: 5.4M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter som belysning.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist en flis som er sprukket i motsatt hjørnet av dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er en sprukket flis i et området hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

KJELLER > BAD: 5.4M²

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra topp flis ved dør til topp slukrist..

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Flere steder rundt dusjsone er flise fuger begynt å forvitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Badet er gammelt og om det svarer seg og fuge opp igjen disse flisene må man selv vurdere hvor mye man skal legge i det. Når membranen er passert sin levetid må man påregne kostnader på dette badet på kort sikt. Kostnadsestimatet ligger under sluk, membran og tettesjikt. Som en total pris på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD: 5.4M²

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Bad er fra 1994 og membranen er delvis synlig i sluk, men membranen er gammel og passert sin levetid.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen er fra 1994 og har passert anbefalt brukstid for vanntettingssjikt med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Membranens funksjon anses som oppbrukt, og det må påregnes tiltak for å hindre fuktskader. Tiltak bør vurderes på kort sikt for å unngå skadeutvikling.

Kostnadsestimatet er basert på en total pris av badet med fagmessig utførelse med tilhørende dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > BAD: 5.4M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant med to skuffer med speil med lys, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er fra 1994.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 gis på bakgrunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD: 5.4M²

TG 1 Ventilasjon

Aggregatet er plassert på loftet som gir avtrekket til bad og vaskerom i kjeller, styres fra bryter på badet i kjeller.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD: 5.4M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dusjsone er plassert på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Dusjsonen er plassert mot yttervegg, og det er derfor ikke gjennomført hulltaking. Visuell kontroll og målinger er utført, men det har ikke vært mulig å verifisere oppbygging eller eventuelle fuktskader bak veggkonstruksjonen

KJELLER > VASKEROM: 3.2M²

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulv med belegget samt vegger med det som antas å være eldre våtromstapet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, sluk, rør-i-rør-skap og en enkel skapinnredning med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er blitt installert rør i rør skap på vegg inn mot bad, utover dette er det ikke blitt gjort noe med vaskerommet siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det må påregnes kostnader til oppgradering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM: 3.2M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Det som beregnes som våtsone er plassert på yttervegg

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Våtsone er plassert mot yttervegg, og hulltaking er derfor ikke gjennomført for å unngå skade på tettesjikt eller ytterveggskonstruksjon. Det er utført visuell kontroll og fuktmålinger, men oppbygging og eventuelle fuktskader bak veggkonstruksjonen har ikke kunnet verifiseres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN: 12M²

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra HTH, montert i 2015, med innredning bestående av glatte fronter og benkeplate i Corian. Det er integrerte hvitevarer fra Miele, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (80 cm bred x 50 cm dyp), ventilator, stekeovn og dampovn.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN: 12M²

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut med ventilator fra Miele som dekker hele den store platetoppen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er lagt rør i rør på deler av huset. Det er kobberør fra byggeår på bad i kjeller og utekranen. Rør i rør skap er plassert på vaskerom.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Bad i kjeller er det kobberør samt utekran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannledningene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på innvendige avløpsledninger. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert Toshiba varmepumpe i 2022 fra Proventa AS. Innedelen er plassert i stuen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra OZO og er på ca.200 liter fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Er koblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Berederen er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt, og ikke med fast tilkobling som kreves etter gjeldende forskrifter (NEK 400). Dette vurderes som et avvik fra forskriftsmessig utførelse, og fast tilkobling anbefales for å ivareta sikkerhetskrav og redusere risiko for varmgang eller brannfare. Ettersom anlegget er etablert før dagens forskrifts krav trådte i kraft, foreligger det ikke krav om umiddelbar utbedring, men tiltaket anbefales.



! TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer, mens hovedsikringene fremdeles er skrusikringer.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert elbil lader 2022 av Oneco.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Kontroll av anlegg og godkjent av BKK (DLE) 01.06.2022.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukkeutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Dreneringen er fra 1986 og har passert forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert konkrete tegn til svikt, men funksjonen kan være redusert. Forholdet bør følges opp jevnlig, og oppgradering må påregnes på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren er nær 40 år gammel, og har dermed passert mye av sin forventede tekniske levetid.

Eldre konstruksjoner kan ha begynnende riss, karbonatisering eller fuktinntrengning som ikke er synlig uten nærmere undersøkelser.

TG 0 Terrengforhold

Litt skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget fungerer per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vann og avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

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

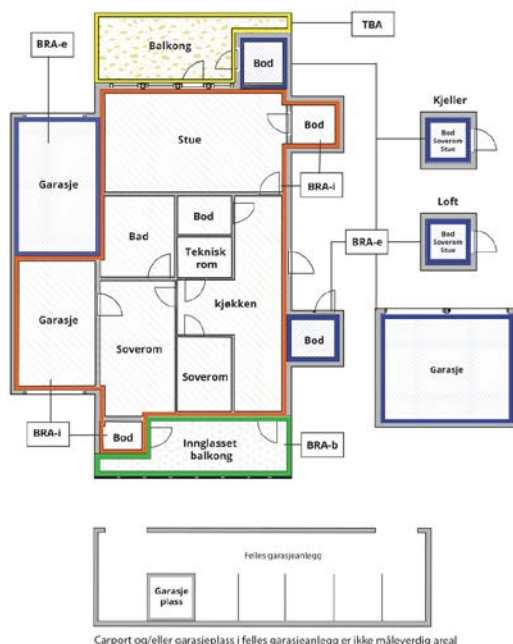
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	62	3		65	81
Kjeller	60			60	36
SUM	122	3			117
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré: 4.1m², bad: 2.8m², stue: 34m², kjøkken: 12m², hall m/trapp: 7.3m²	Bod: 3.3m²	
Kjeller	Bad: 5.4m², soverom: 14m², soverom 2: 9.4m², soverom3/kontor: 6.4m², bod: 8,7m², vaskerom: 3.2m², gang med trapp: 9.3m²		

Kommentar

Utvendig bod ved inngangsdør er ca.3.3m²

Lovlightet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest gitt 19.11.1985.

Deler av den opprinnelige utvendige sportsboden benyttes i dag som bad. Matbod og bod i kjeller er slått sammen til én stor bod. Terrasseutvidelsene fra 2014 og 2024 fremgår ikke av tilgjengelige bygningstegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har bygget utvendig terrasse.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	113	12

Kommentar

Rekkehus

Utvendig bod er ca.3.3m² og innvendig bod i kjeller er ca.8.7m² som gir et totalt S-rom på 12m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Kurt Arne Straumøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	609		0	280.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flaktveitvegen 506

Hjemmelshaver

Straumøy Kurt Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flaktveitveien 506 ligger på Flaktveit som er en del av bydelen Åsane – nord i Bergen kommune.

Enderekkehuset ligger i enden av en blindvei med parkering rett utenfor inngangsdøren.

Det er kort vei til barneskole, ungdomsskole, Flaktveits idrettsanlegg med aktiviteter som håndball, fotball, frisbeegolf, turstier og aktivitetspark.

En kort kjøretur på ca.10 minutter gir tilgang til Åsane Arena med ishall, innendørs sandvolleyballbane, åpen hall og fysakhall for ungdommer med ulike aktiviteter. Vestlandshallen med fotballbane og treningssenter. I samme område finnes også Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, kulturhus og Åsane videregående skole.

Det er kort gangavstand til busstopp med hyppige avganger, noe som gir gode kollektivforbindelser.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, plen og treterrasser,

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

År

1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
BKK/DLE Tilsynsrapport	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fra TAK og Pris AS	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	16.10.2025	Endret tekst på terrasse.
3	16.10.2025	Endret tekst terrasse

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ9472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250220	

Selger 1 navn
Kurt Arne Straumøy

Gateadresse	
Flaktveitvegen 506	

Poststed	Postnr
FLAKTVEIT	5134

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

39

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250220

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble påført to strøk med membran i hele badets vegger og gulv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran og ny plast muffe installert
-------------	--------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet kobber rør til rør i rør , foruten rør til hovedbad og utekran.
Arbeid utført av	Grevstad

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert El bil lader
Arbeid utført av	Oneco

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El kontroll i 2021, Godkjent
-------------	------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fra 2021
-------------	----------

Document reference: 1501250220

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse bygget av eier

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidelse av terrasse bygget av eier 2024

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250220

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250220

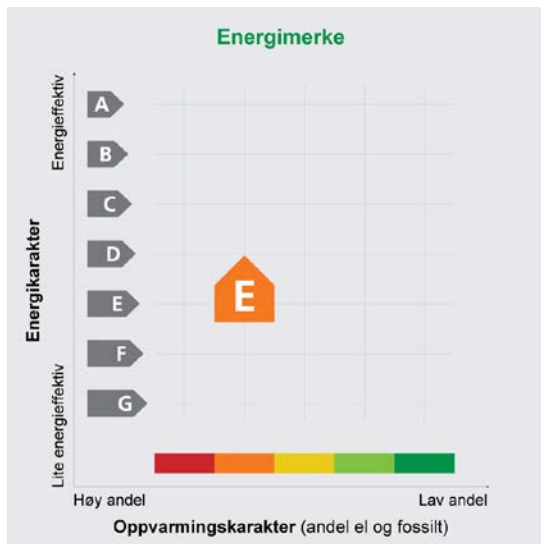
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kurt Straumøy	9170d2f82252e528fc5db bbd62f6a52d36326479	17.10.2025 11:30:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250220

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Flaktveitvegen 506
Postnr	5134
Sted	FLAKTVEIT
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	206
Bnr.	609
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139879570
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1412663
Dato	16.06.2022

Innmeldt av Kurt Straumøy



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

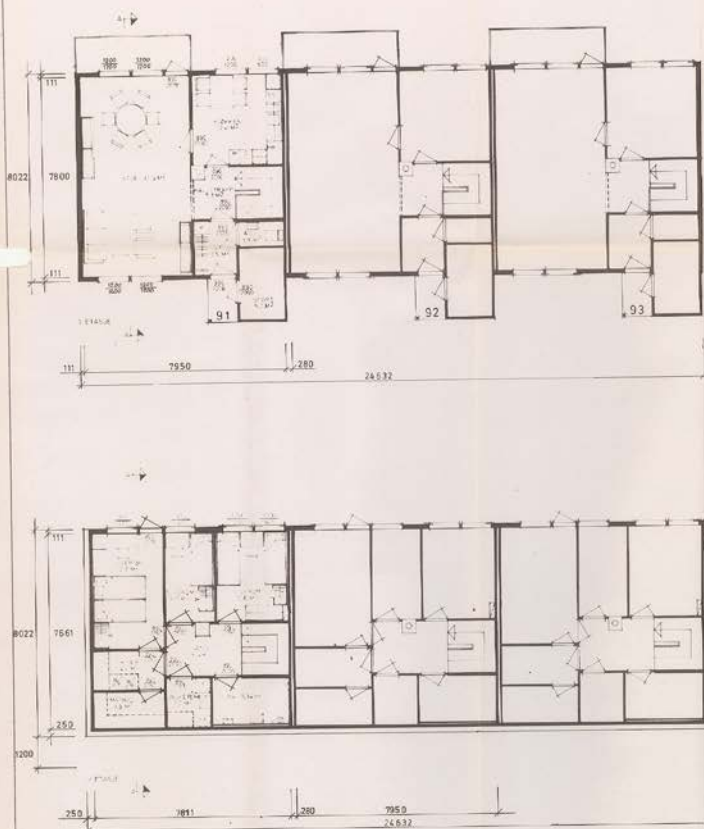
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

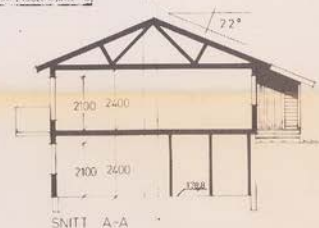
Målt energibruk: 18 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

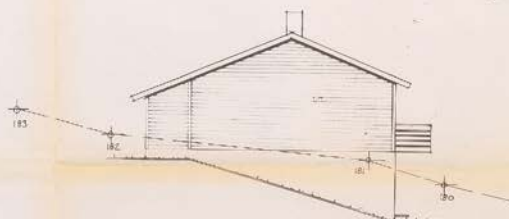
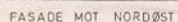


028358 50 M 01
 11.02.2012 08:52:14
 11.02.2012 08:52:14

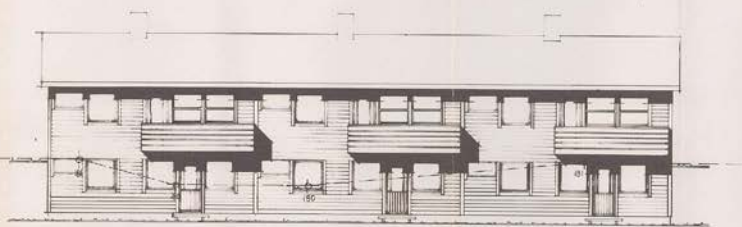


UTREGNING AV LEIAREFALET
 1. ETASJE - 7.8 x 7.95 = 67.01 M²
 2. ETASJE - 7.6 x 7.95 = 60.98 M²
 -VE, KLAR, MAT, VASK, BAD = 23.48 M²
 92.50 M²

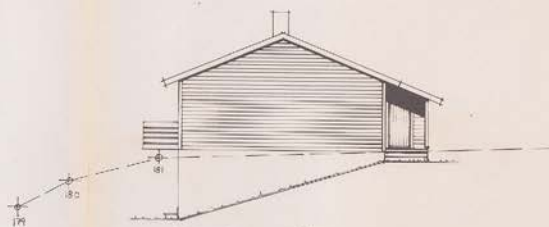
REV	REVISJON	UTSAGT	UTSAGT	UTSAGT
BERGEN OG OMEGN BBL	BLOCK 69 D rev	LEIL NR. 91-93		
FLAKTVEIT VII, BERGEN	PLANER OG SNITT			
TEGN: ksb	DRUKT: 01.02.2012			
SKALA: 1:100	PROJEKTANT: A-23857			
DATO: 04.02.85				



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST

____ NÅVÆRENDE TERRENG
_____ ENDELIG TERRENG

BERGEN 06 OMEGA BBL		BLOCK 69 D rev.		LEIL NR 91-93	
BERGEN, ASS		FASADER			
FLAKTVEIT VII, BERGEN		FASADER			
		TEAM		KSB	
		SØKEM		SØKEM	
		SØKEM		SØKEM	
		SØKEM		SØKEM	
		SØKEM		SØKEM	
K1 007 001 04 20 01		K1 100		K1 100	
		04.02.85		A - 23858	

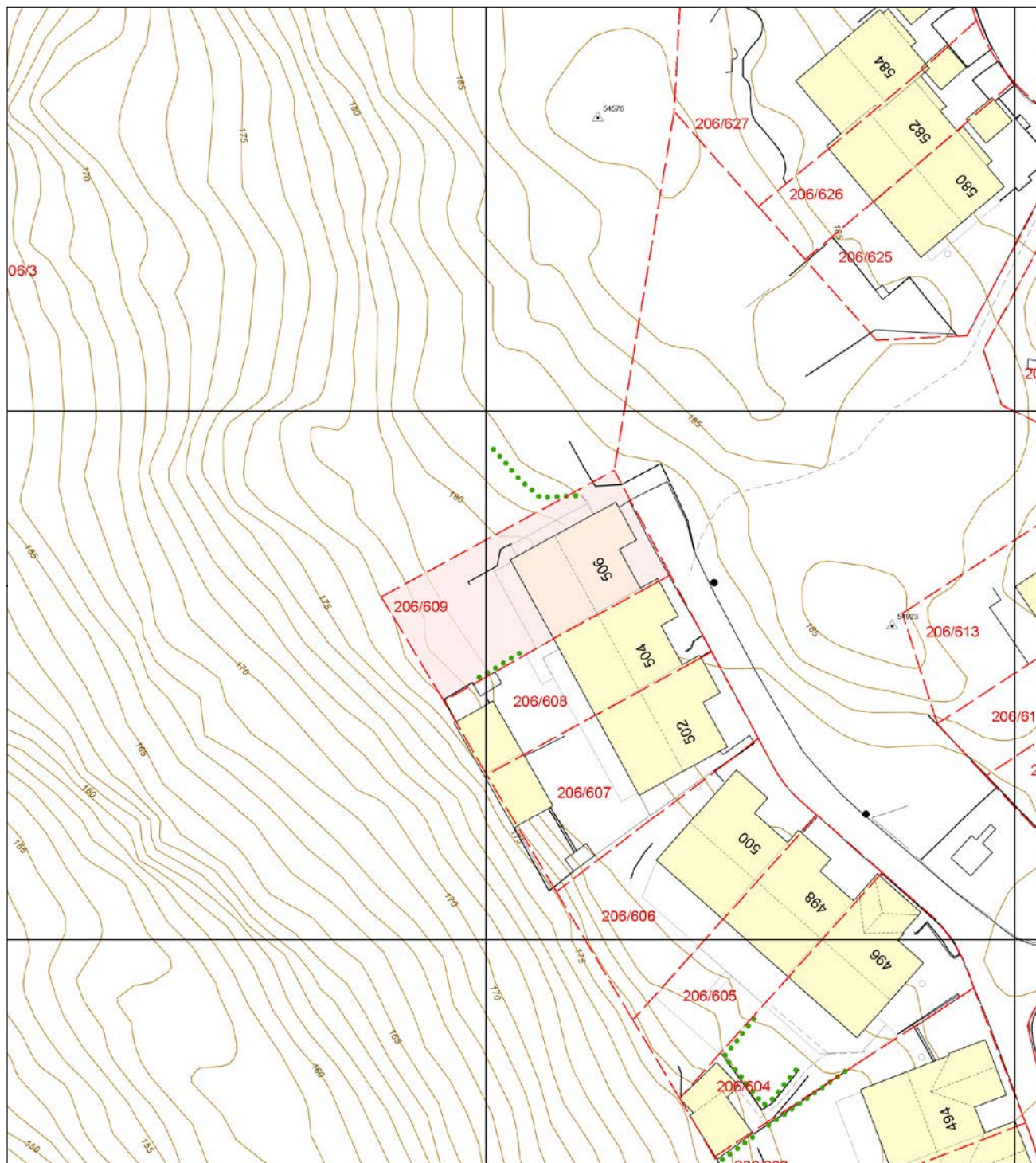


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/609/0/0
Adresse: Flaktveitvegen 506, 5134 FLAKTVEIT



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	● InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

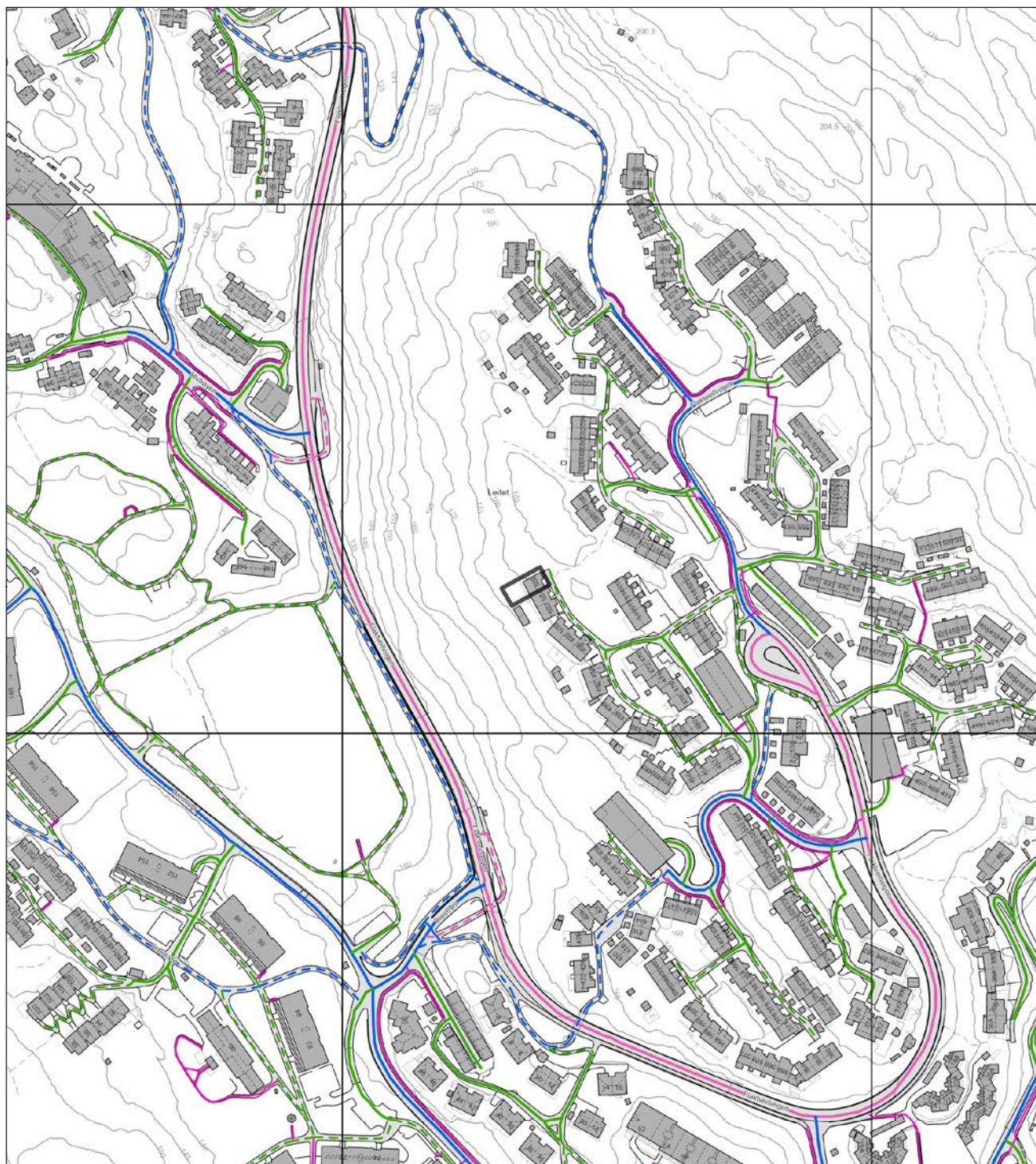
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/609/0/0

Adresse: Flaktveitvegen 506, 5134 FLAKTVEIT



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

Straumøy, Kurt Arne
Flaktveitvegen 506, 5134 FLAKTVEIT

Vår ref.: 0153-1-26
Dato: 11.09.2025

Deres henvendelse av 11.09.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 26 i Einebergleitet Sameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Einbergleitet Sameie
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	915711073
Seksjons-/andelsnr.:	26
Seksjons-/andelseier:	Straumøy, Kurt Arne
Adresse:	Flaktveitvegen 506, 5134 FLAKTVEIT

Forsikring

Tryg Forsikring	7776946
-----------------	---------

Fellesutgifter:

TV og Internett	1 437,00	Kvartalsvis
Driftskostnader	2 300,00	Kvartalsvis

Sum felleskostnader:	3 737,00
----------------------	----------

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Cathrine Straumøy

Styreleders e-post: cstraumoy@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 0

Andel formue pr 0

Bygning/eiendom

Byggeår 1986

Gårds-/bruksnr: 206/609

Særskilte opplysninger

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

Parkering i garasje, plass tilknyttet andel/leilighet. Utendørs parkering til ca 1 bil pr. andelseier. Tilrettelagt for elbil. Ladepunkt kan settes opp for egen regning. Må kjøpe spesifikk lader som alle bruker.

Tingsrettslig sameie.

Seksjon 0067 til og med 0086 er med i felles bygnings forsikring i Tryg som faktureres per kvartal. Forsikring garasje belastes sameiet.

Overdragelse av bolig skal meldes skriftlig til Sameiets styre.

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

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

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

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

Med hilsen

BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

VEDTEKTER

FOR

EINEBERGLEITET SAMEIE

§ 1

NAVN, FORMÅL, EIERFORM OG FORRETNINGSFØRER

Disse vedtektene gjelder som sameieravtale for Einebergleitet sameie i eiendommen gnr 206, bnr 660 i Bergen kommune. Den enkelte sameiers ideelle andel i eiendommen uttrykkes i en brøk – 1/86 – sameiebrøken.

Bergen og Omegn Boligbyggelag skal være forretningsfører for sameiet.

§ 2

OVERDRAGELSE

Overdragelse av bolig skal meldes skriftlig til Sameiets styre. Den enkelte sameier har rett til å overdra boligen til tredjemann, uten at noen av de øvrige sameiere kan gjøre gjeldende forkjøpsrett.

§ 3

SAMEIERS FORPLIKTELSE

Hver sameier hefter proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser. Det betyr at sameierne hver er ansvarlig for 1/86 part av de felles utgifter ved anleggets drift.

I tvisttilfeller bestemmer sameiets styre hva som regnes som felles utgifter.

Fellesomkostninger løper fra den dag boligene er ferdig til innflytting. Beløpet kan reguleres etter de faktiske løpende utgifter.

§ 4

FINANSIERING

Det opptas lån i Den Norske Stats Husbank.

Innenfor rammen av de vilkår som gjelder for husbankfinansierte boliger har hver sameier ellers rett til å belåne og pantsette sin eiendom.

§ 5

BRUK AV BOLIGEN

Boligene skal brukes til beboelse. De kan derfor ikke anvendes til kontorer o.l. Sameierne kan opprette husordensregler som må godkjennes på årsmøtet.

Fremleie er tillatt. De påhviler eieren av boligen å sørge for at fremleieboerne følger ordensreglene. Følger ikke fremleieboerne reglene, kan de øvrige sameierne kreve at fremleieforholdet bringes til opphør.

§ 6

INTERIMSTYRE

I byggetiden frem til avslutning av byggeregnskapet ledes sameiet av et interimstyre. BOB`s styre utpeker ved stiftelsen av sameiet formann og 2 styremedlemmer med 2 vararepresentanter.

Etter valg av tillitsmannsutvalg tiltrer 2 representanter fra utvalget som medlemmer av interimstyret, med samme rettigheter og plikter som de øvrige styremedlemmene.

Sameierne har rett til selv å velge styre i samsvar med reglene i §§ 8 og 9 nedenfor, senest innen 18 måneder etter at alle boligene er innflytningsklare.

I interimperioden utøver boligbyggelagets styre årsmøtets funksjoner.

§ 7

VEDLIKEHOLD

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen bolig med tilhørende ytre rom.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilhørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av gjerder, markiser, radio- eller tv antenner o.l. skal skje i samarbeid med de øvrige sameiere og krever godkjenning av styret.

Godkjenning av styret kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i boligen som krever byggemelding.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 1 formann og 2 andre medlemmer med like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter 1. driftsår. Vararepresentantene velges for 1 år. Styremedlem og vararepresentant kan gjenvelges.

Valg av styre med vararepresentanter skjer på årsmøtet. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede og 2 medlemmer stemmer for vedtaket.

I interimperioden gjelder bestemmelsene i § 6.

§ 9

ÅRSMØTET

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når sameiets styre finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke emner som ønskes behandlet.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i de sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
5. Godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse til revisor.

Ordinært årsmøte skal innkalles med minst 14 dagers varsel til sameierne. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minimum 4 dagers varsel.

I interimperioden gjelder bestemmelsene i § 6.

§ 10

MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Årsmøtet ledes av en formann i styret. Ved formannens fravær, eller om formannen ikke ønsker å lede møtet, kan årsmøtet velge møteleder.

Vanlige saker vedrørende sameiets drift avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Saker som gjelder fornyelse og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for sameierne, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

På årsmøtet har sameierne 1 stemme for hver bolig. Sameier kan la seg representere med fullmektig på årsmøtet. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn en sameier.

§ 11

FORRETNINGSFØRERENS OPPGAVER

Forretningsføreren plikter å føre sameiets regnskap. I samråd med sameiets styre forvalter forretningsføreren de faste eiendommer og eiendeler og midler som tilhører sameiet og sørger for å tegne tilfredsstillende forsikringer.

Forretningsføreren disponerer sameiets ledige midler mot avtalt rentegodtgjørelse.

Revidert regnskap for foregående år skal forretningsføreren legge frem for styret innen utgangen av april måned.

Etter å ha mottatt regnskapet skal styret fastsette dato for ordinært årsmøte.

§ 12

Sameierne plikter å innbetale til forretningsføreren månedlige bidrag til dekning av kostnadene av avdrag og renter på faste lån, forsikringer, andre driftsutgifter og utgifter på fellesanlegget. Styret skal fastsette bidragenenes størrelse på grunnlag av regnskap og budsjett.

§ 13

Manglende betaling av fastsatt bidrag etter skriftlig påkrav fra sameiet ved forretningsføreren, gir sameiet, ved forretningsføreren eller styret, rett til å kreve angjeldende sameiers andel innløst etter takst, fastsatt ved skjønn etter reglene i Skjønnsloven av 1. juli 1917. Boligen kan kreves fraflyttet. Det samme gjelder dersom sameier gjør seg skyldig i andre brudd på bestemmelsene i denne avtalen.

Den enkelte sameier kan ikke fremsette motkrav mot sameiet, med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

§ 14

ENDRING AV AVTALEN, OPPLØSNING

Så lenge det hviler lån på eiendommen i Den Norske Stats Husbank, kan sameieavtalen ikke endres eller sies opp, uten etter samtykke fra banken. Bygningsmessige forandringer som medfører at det blir mindre antall boligheter enn opprinnelig forutsatt, krever også samtykke fra Den Norske Stats Husbank.

Sameierne kan ikke kreve sameiet oppløst.

§ 15

LOV OM SAMEIE AV 18. JUNI 1965, NR. 6

Avtalen går foran reglene i lov om sameie. Lovens regler gjelder hvor annet ikke er bestemt i avtalen.

§ 16

VOLDGIFT

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

Reglene i Twistemålslovens kap. 32 om voldgift gjelder tilsvarende.

Nabolagsprofil

Flaktveitvegen 506 - Nabolaget Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flaktveit snuplass Linje 4, 4E, 27	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	17 min 14 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.6 km
Bergen Flesland	33 min

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 262 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 4.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	11 min 6.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

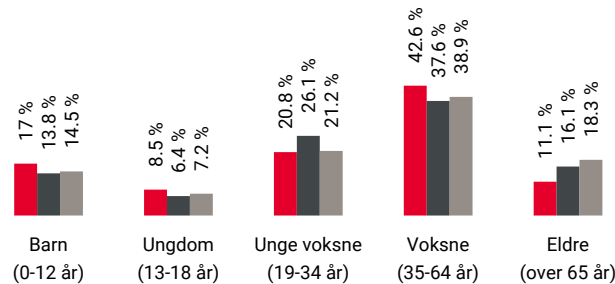
Veldig bra 80/100



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	8 min 0.7 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (0-5... 91 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1 km
Kiwi Nyborg	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



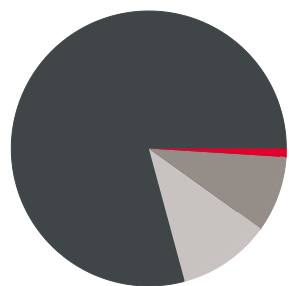
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Bykleiva Ballbane Ballspill	4 min	0.4 km
	Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	9 min	0.8 km
	S-Camp Åsane	4 min	
	SKY Fitness Åsane	5 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

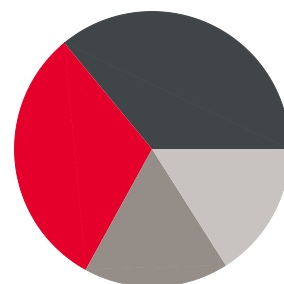
7 min



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



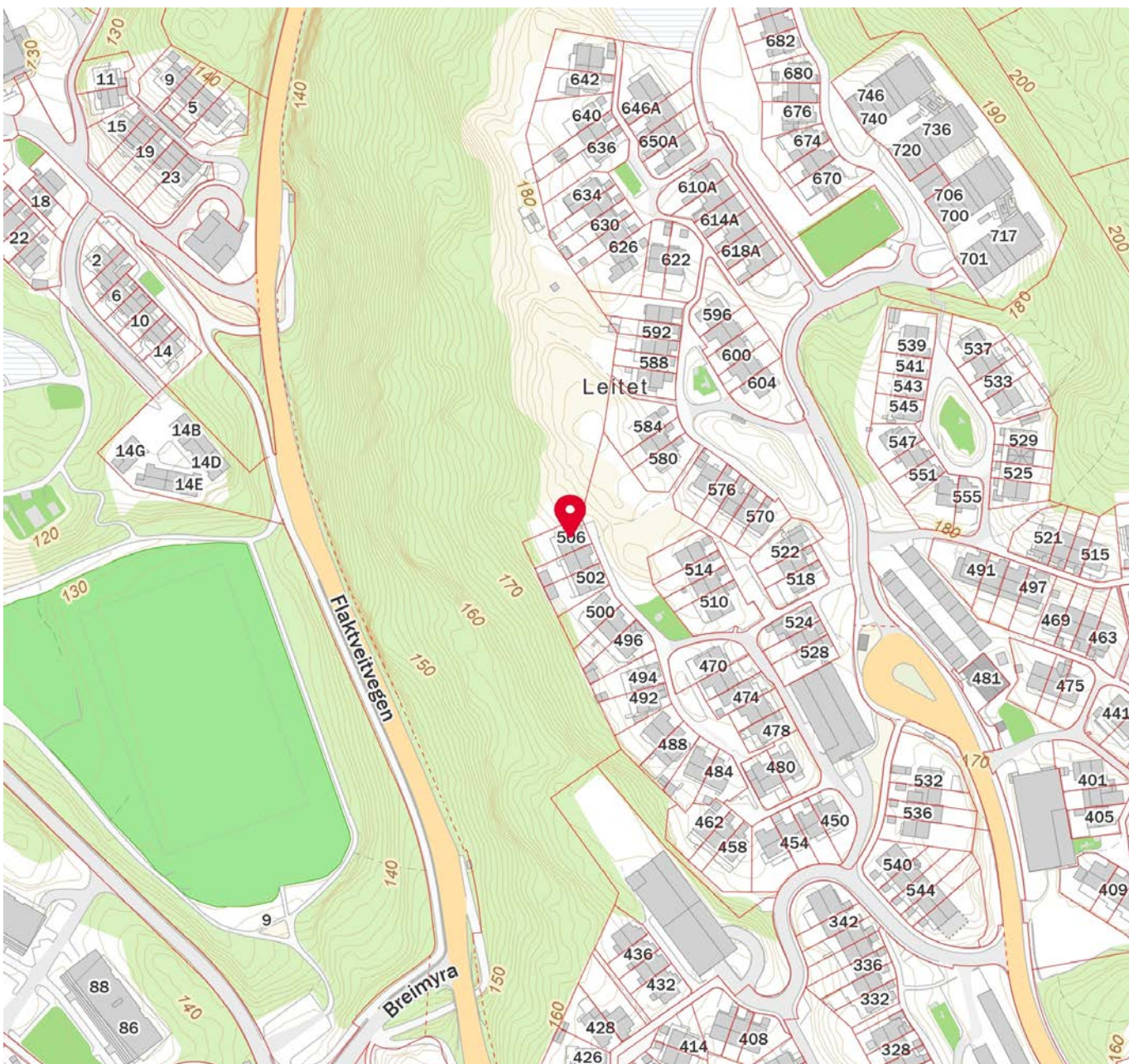
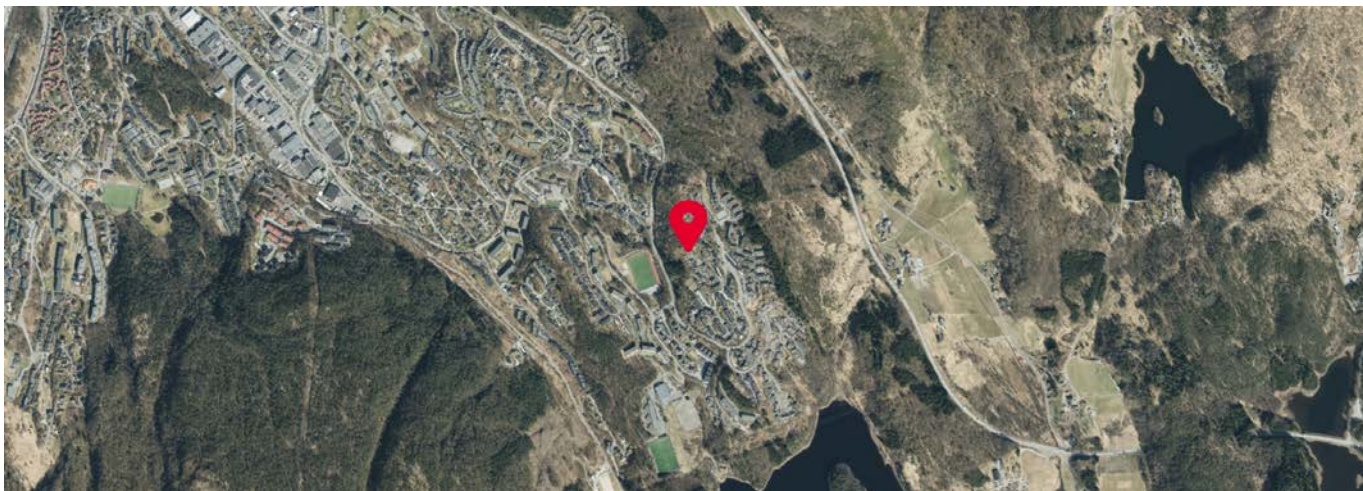
0%

46%

Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 506
5134 FLAKTVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen

Telefon: 995 40 596
E-post: marius.hagen@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