

aktiv.



Kråvasslia 245, 5134 FLAKTVEIT

**Lækker 3-roms eierleilighet på
Flaktveit | 48 m² terrasse | Lave
fellesutgifter og parkering i
carport**



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227

E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 833,-
Selger: Therese Bruknapp Tuft

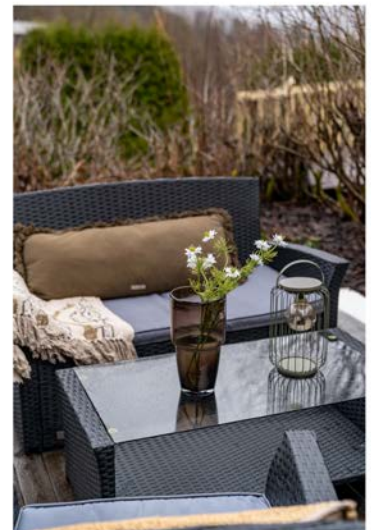
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 100/104 kvm
Tomtstr.: 6624.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 803
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1503260070

Velkommen til Kråvasslia 245!

Dette er en flott og innholdsrikt 3-roms leilighet, i et trygt og veletablert nabolag på Flaktveit. Leiligheten har gjennomgående god standard, og nydelig utsikt mot fjell og vakker natur.

Høydepunkter:

Lave felleskostander
Fast parkering i carport med elbil lader og bod
Del av Solkroken sameie
Utvendig bod og loft like utenfor inngangsdøren
Full renn av hele ventilasjonsanlegget 2025
Potensial for tilbygg, (forutsatt søknad og godkjenning fra kommunen)
Busstopp 5 min. unna
Gåavstand til Ulvedalen torg
Nærhet til flotte turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Energiattest	74
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 48 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 100 kvm Entré:, 2m, gang:, 7m, innvendig bod:, vaskerom:, bad:, soverom 1:, soverom 2:, stue:, kjøkken:, 9m, 2 4m, 2 8m og 2 5m

BRA-e: 4 kvm Ekstern bod: og 3m

TBA fordelt på etasje

Underetasje

48 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter.

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod, samt et lite loft like utenfor inngangsdøren. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré: 4,2m²

Gang: 11,7m²

Innvendig bod: 4,4m²

Vaskerom: 4,8m²

Bad: 5,8m²

Soverom 1: 11,5m²

Soverom 2: 11,4m²

Stue: 29,5m²

Kjøkken: 11,9m²

Ekstern bod: 4,3m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6624.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten på 6 625m² er felles eid av borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Flaktveit i Åsane. Området er kjent for sitt rolige og trygge bomiljø, med en god balanse mellom naturskjønne omgivelser og nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud.

I nærområdet finner man daglige fasiliteter innen kort avstand. Ulvedalen Torg ligger ca. 15 minutters gange fra boligen og tilbyr blant annet dagligvarebutikk med søndagsåpent, legekantor, frisør og velværetilbud, samt serveringssteder som pizzarestauranten Efes og den populære kaféen Martha's Fancy Kaker Atelier. I tillegg finnes Kiwi på Liaflaten i kort avstand. For et større utvalg av butikker og tjenester ligger kjøpesentre som Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven og IKEA en kort kjøretur unna.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med busstopp ca. 5 minutter unna fra boligen, med hyppige avganger til Åsane terminal og videre til Bergen sentrum. Med bil nås sentrum på rundt 12 minutter.

Boligen ligger i et attraktivt område for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i gangavstand. Langerinden barnehage og Flaktveit skole (1.–7. trinn) er blant de nærmeste, mens Breimyra skole (8.–10. trinn) ligger sentralt i området. Det finnes også flere alternative barnehager og skoler i nærområdet, samt kort vei til videregående skoler i Åsane og på Tertnes.

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

Det finnes også et svært godt og variert aktivitetstilbud i nærområdet. Her finner du

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

Alt i alt er dette en svært attraktiv beliggenhet med gode oppvekstvilkår, nærhet til både natur og byliv, samt et bredt spekter av servicetilbud og aktivitetstilbud.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Etablert boligområde med hovedsakelig leiligheter i lavblokker, rekkehus og mindre flermannsboliger.

Bygningssakkyndig

Berg Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med et ukjent fundament. Grunnmuren og gulvet mot grunn er konstruert av betong. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden er kledd med liggende bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein.

Leiligheten har en kombinasjon av malte trevinduer med 3-lags glass, PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2021, og nyere malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene, også fra 2021. Hovedytterdøren er malt, og det er en malt balkongdør i tre med to-lags glassfelt fra byggeåret.

Eiendommen har en terrasse med tilkomst fra stuen.

Etasjeskillet mot grunn er av betong.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Liten sprekkskade på to av gulvflisene like under høyskapet.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Tidligere noe maur på vår/sommerstid i vinduskarmene og kjøkkenet. Har tidligere vært i kontakt med forsikringsselskap angående dette, og de anbefalte maurbokser. Dette tiltaket har vært effektivt og bekjempet maurene. Noen tilfeller av skjeggkre på badet Har tidligere vært i kontakt med forsikringsselskap angående dette, og de anbefalte skjeggkre-feller. Dette har fungert effektivt.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Nordisk ventilasjonsrens AS, 2025

Beskrivelse: Tidligere dårlig trekk fra kjøkken- og baderomsvifte. Fikk rensset hele anlegget i 2025, og har fungert bra siden.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Dårlig trekk påvist etter befarings av Bergen brannvesen i 2024.

Anbefalingene var å holde åpen lufterventilene i boligen. Noen av lukene var malt igjen, og problemet ble løst ved å åpne disse. Sprekk i innvendig stein i fyringsovn, har ikke opplevd dette som et problem da ovnen varmer godt.

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

Ja

Firmanavn: Ukjent/produsent av hvitevaren, 2018

Beskrivelse: Den innebygde oppvaskmaskinen måtte ha service i 2018.

Innhold

Velkommen til Kråvasslia 245! En innholdsrik og lekker 3-roms leilighet med gjennomgående god standard og nydelig utsikt mot fjell og vakker natur.

Leiligheten går over ett plan, og inneholder: entré, gang, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad, vaskerom og bod. Tilsvarende boliger i området er utvidet med tilbygg, noe som åpner for muligheten til å etablere et ekstra rom, gitt nødvendige godkjenninger fra kommunen.

Entrè og gang |

Entrèen er lys og innbydende med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Det er stue og kjøkken i åpen løsning. Rommet er stort og luftig og har en herlig atmosfære.

Stuen er romslig og luftig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. De lyse, nøytrale overflatene gir en tidløs base som gjør det enkelt å tilpasse interiør og tekstiler etter egen smak. Rommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møbel, og blir dermed et naturlig samlingspunkt for for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på hele 48m². Her kan du nyte utsikten mot et vakkert fjell- og naturlandskap, samt nærområdet. Terrassen har god plass til møblering med ulike sittegrupper, blomster eller urtehage, samt grill.

Kjøkkenet er godt utstyrt med skap- og benkeplass, og er innredet med slette fronter. Det er laminat benkeplate, nedfelt stålvask, og ventilator med mekanisk avtrekk. Løsningen er både praktisk og stilren, med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp, og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap.

Soverom |

Leiligheten har to soverom, begge med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Her er det også en stor og praktisk garderobeløsning med skyvedører og speil. Soverom 2 er også av god størrelse, med plass til seng, garderobeskap og øvrig møblement.

Bad |

Badet er helflisset i en tidløs og delikat utførelse med lyse fliser på gulv og vegger, og fremstår som både moderne og innbydende.

Rommet er innredet med et stilrent baderomsmøbel med høyglans fronter og doble, nedfelte servanter, som gir både god plass og praktisk funksjonalitet. Videre er det vegghengt toalett og et pent dusjhjørne.

Vaskerom |

Praktisk vaskerom med malt betonggulv og slette vegg- og himlingsflater. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en innvendig bod på 4,4m², og en utvendig bod på 4,3 m².

Standard

Leiligheten har en kombinasjon av malte trevinduer med 3-lags glass, PVC-vinduer

med 2-lags glass fra 2021, og nyere malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene, også fra 2021. Hovedytterdøren er malt, og det er en malt balkongdør i tre med to-lags glassfelt fra byggeåret.

Eiendommen har en terrasse med tilkomst fra stuen.

Etasjeskillet mot grunn er av betong.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dørene nærmer seg sin forventede brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Dørene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,8m² - Overflater vegger og himling

Avvik: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,8m² - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Alder

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,8m² - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke tilstrekkelig tetting ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask som øker risikoen for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje.

- Våtrom - Underetasje > Bad: 5,8m² - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken: 11,9m² - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom: 4,8m² - Generell

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Privat.

Eier har i dag avtale gjennom Telia, med full TV pakke og internett.

Parkering

Fast parkeringsplass i carport med elbil lader. Det er også flere gjesteparkeringer tilgjengelig i sameiet.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på bad, kjøkken og i stue.

Det er vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 815 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

NB! Felles husforsikring i If forsikring for de fire tilhørende enhetene utgjør kr 6 830 per år og faktureres halvårlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 420 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr4420. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 875 000 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 500 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

NB! Felles husforsikring i If for de fire tilhørende enhetene utgjør kr 6 830 per år og faktureres halvårlig.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Boenheten

Eierbrøk

1/20

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader pr 28.04.2025: 10.000 kr pr år, med kvartalvise regninger på 2500 kr.

Fellekostnader dekker følgende på sameiets fellesareal: løpende vedlikeholdsutgifter, forsikring, snømåking

Felleskostnader pr. mnd

Kr 833

Sameiet

Sameienavn

Krāvasslia Sameie-Solkroken 1

Organisasjonsnummer

998477395

Om sameiet

Styreleder: Silje Larsen Liavåg

Kontaktinfo: styret.solkroken@gmail.com

Litt om Krāvasslia Sameie – Solkroken 1

Krāvasslia har nydelig beliggenhet øverst på Flaktveit i Åsane. Her er utsikt mot Hjortland og gode turmuligheter.

Sameiet består av 32 selveide enheter fra nr 221 til 283.

12 enheter er i 2 rekker og 20 er i 5 firemannsboliger. Husene ble bygget i 1994.

Adressen til styret er: Krāvasslia 283B 5134 FLAKTVEIT

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I følge vedtektene for Krāvasslia sameie har styret ansvaret for forvaltning og drift av fellesarealet som parkeringsplass, private veier og grøntareal. Styret står ansvarlig for

at snømåking, plenklipping og lignende blir utført. Styret er ikke ansvarlig for eller kan ta stilling til forhold mellom beboere eller eiere av selveide enheter i sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 803, seksjonsnummer 15 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:

4601/206/803/15:

10.11.1994 - Dokumentnr: 30180 - Bestemmelse om gjerde
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

30.09.1993 - Dokumentnr: 24102 - Målebrev
BNR. 809 ER FRADELTA FRA BNR. 3, 803 OG 804
Overført fra: Knr:4601 Gnr:206 Bnr:803
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1993 - Dokumentnr: 32735 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/20

12.06.1996 - Dokumentnr: 15028 - Målebrev
21 m2 overført fra bnr. 3 til d.e. ved grensejustering.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 512370 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:803 Snr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.09.1996. At ferdigattest foreligger er likevel ingen

garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.09.1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei, over til privat.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert i henhold til eldre, men gjeldende reguleringsplaner, hvor hoveddelen av arealet er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende fellesarealer, herunder gangareal, avkjørsler og felles uteoppholdsarealer.

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018–2030) er eiendommen i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone), med en mindre del avsatt til grønnstruktur.

Det foreligger registrerte planendringer knyttet til området, herunder mindre vesentlige reguleringsendringer og endringer i veiformål. Videre er det registrert godkjente tiltak i nærområdet, herunder tilbygg på eksisterende bebyggelse.

Reguleringsplanene fastsetter rammer for utnyttelse og bruk av eiendommen, og gjelder inntil de eventuelt blir endret eller erstattet. Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende for fremtidig arealbruk. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planer, bestemmelser og kart, samt avklare eventuelle tiltak med kommunen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

Tilretteleggingsgebyr kr 14 900

Oppgjørshonorar kr 8990 og

Visninger kr 2900

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Elise Linningsvoll

Eiendomsmeglerfullmektig

elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

03.04.2026

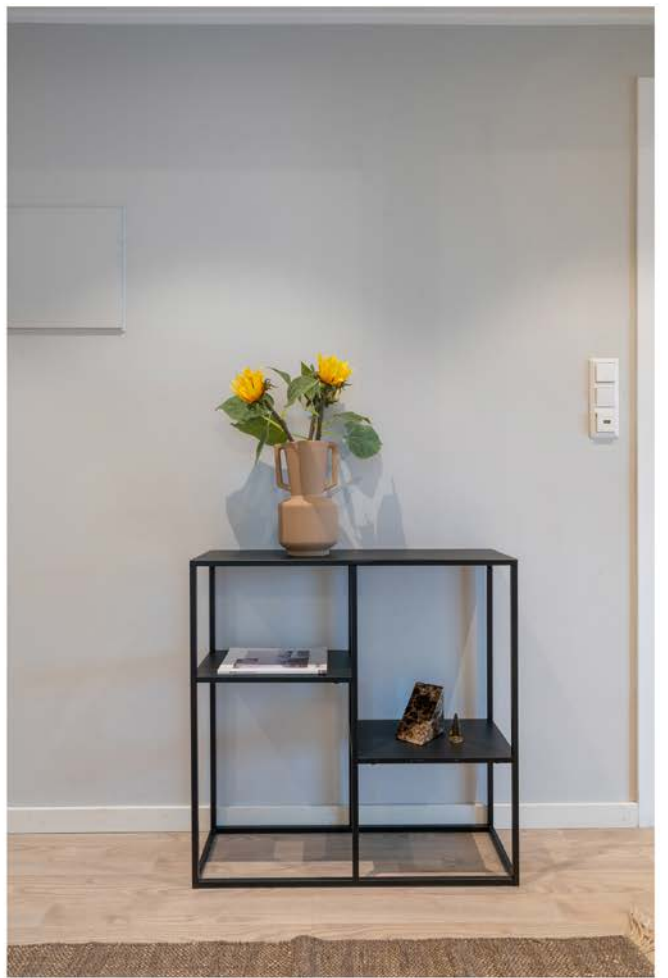


Krāvasslia 245



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





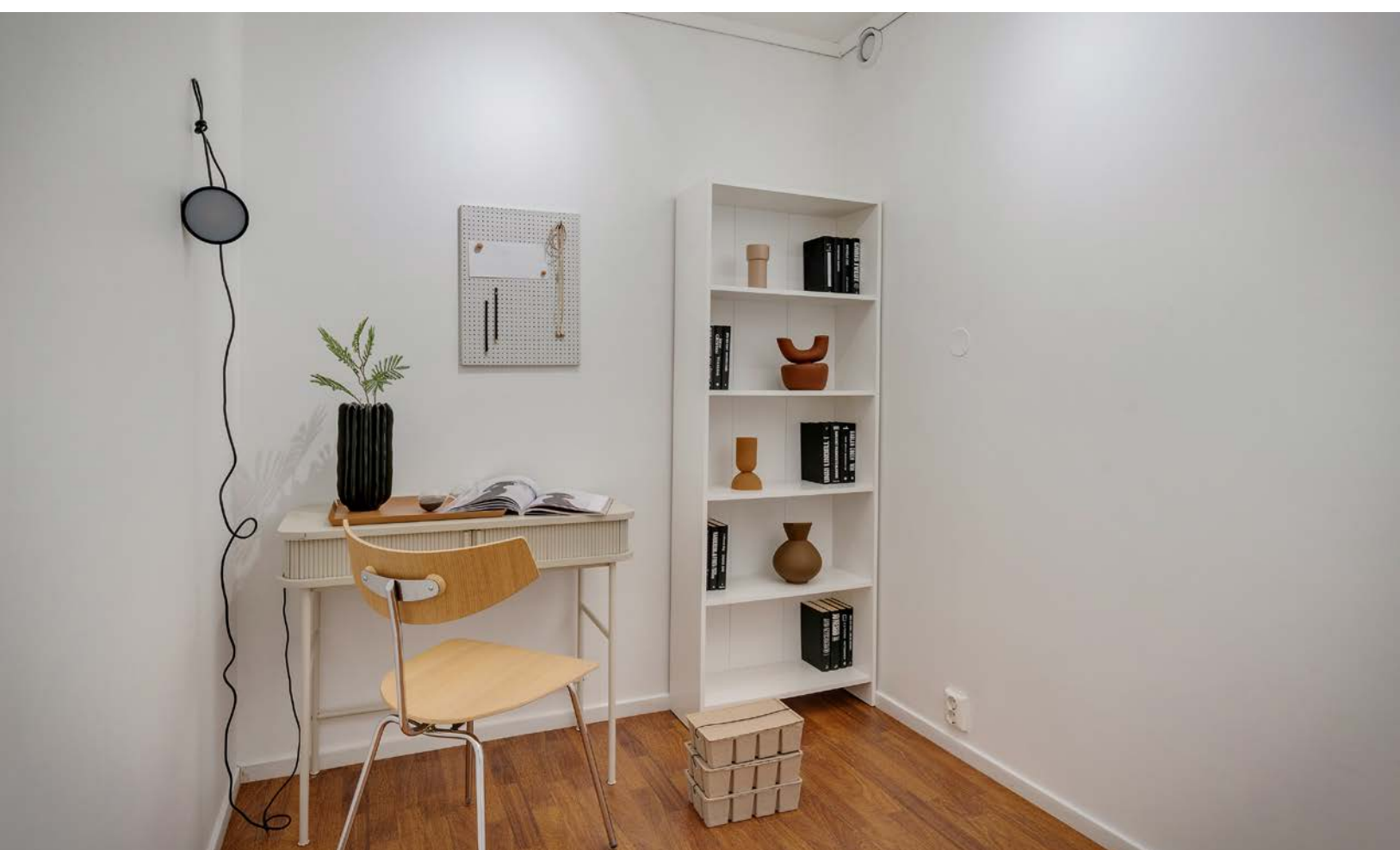










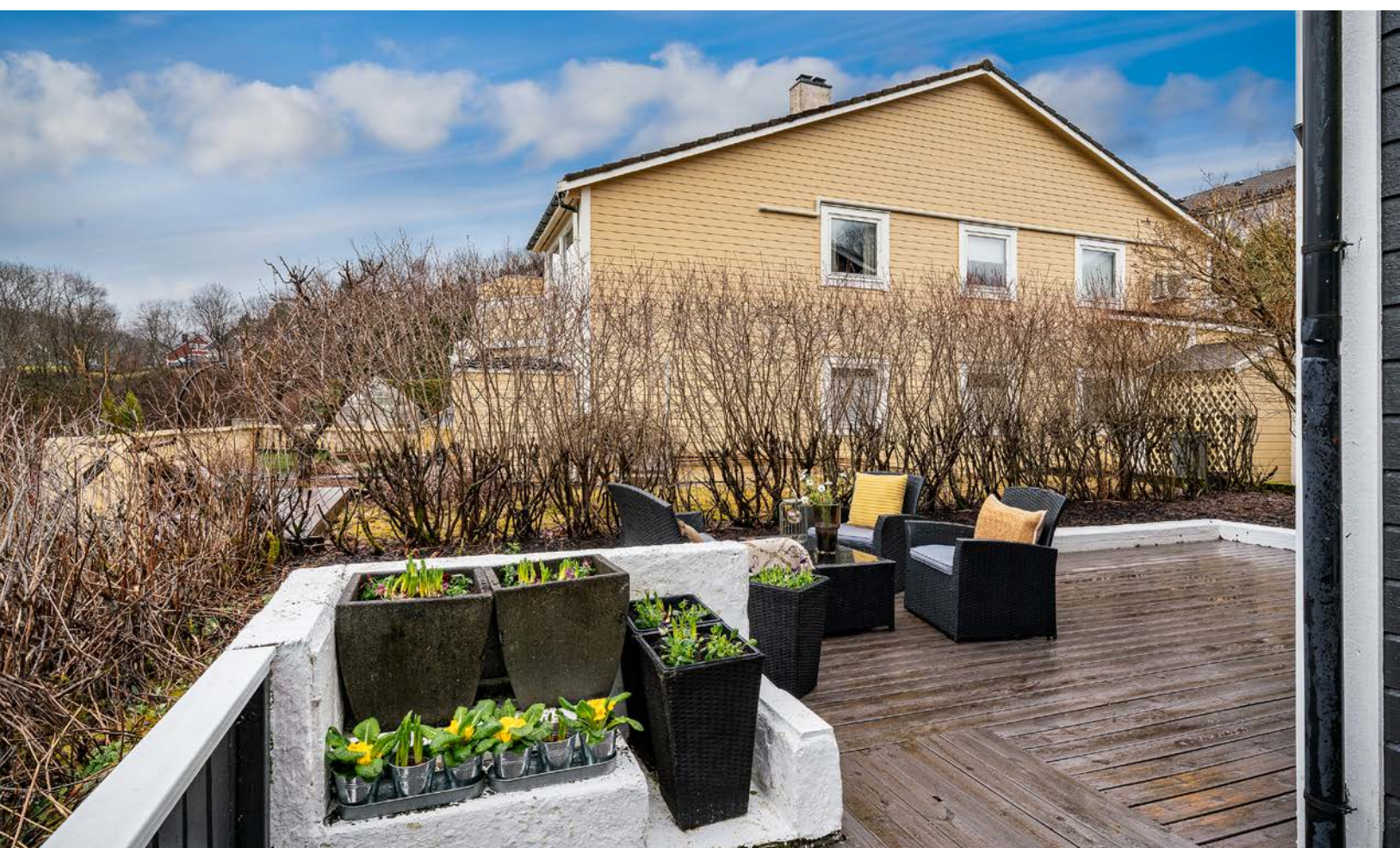















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kråvasslia 245 , 5134 FLAKTVEIT

 BERGEN kommune

 # gnr. 206, bnr. 803, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 22438-1149

Referansenummer: UV2126

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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

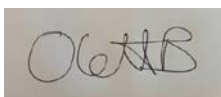
Berg Takst og Eiendom AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg
Uavhengig Takstingeniør
ole@berg-takst.no
406 16 027



Medlem av




Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1994 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Bygningen har grunnmur og gulv mot grunn av betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Taktekingen er av betongtakstein.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er PVC vinduer med 2-lags glass. Montert i 2021.
Det er nyere og malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene.
Montert i 2021.

Dører:

Leiligheten har malt hovedytterdør.
Det er malt balkongdør i tre med glassfelt av to-lags glass, fra byggeår.

Terrasse:

Det er terrasse på ca 48m² med tilkomst fra stue.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og parkett. Det er fliser på bad og malt betonggulv på vaskerom.
Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.
Innvendige tak har malte og slette flater.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad, kjøkken og i stue.
Det er vedovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom: 4,8m²
Vaskerom med malt betonggulv, strie og slette flater på vegg. Det er malte og slette flater i himling.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluftsspalte under dør.
Inneholder: Varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone (ved vask) vender mot bad.

Bad: 5,8m²

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er en eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Våtsone (dusj og vask) vender mot nabo, vaskerom og kjøkken.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, nedfelt stålvask, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør.
Hovedstøppekran er plassert under vask på kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 194 liter fra 1994 og plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten på 6 625m² er felles eid av borettslaget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

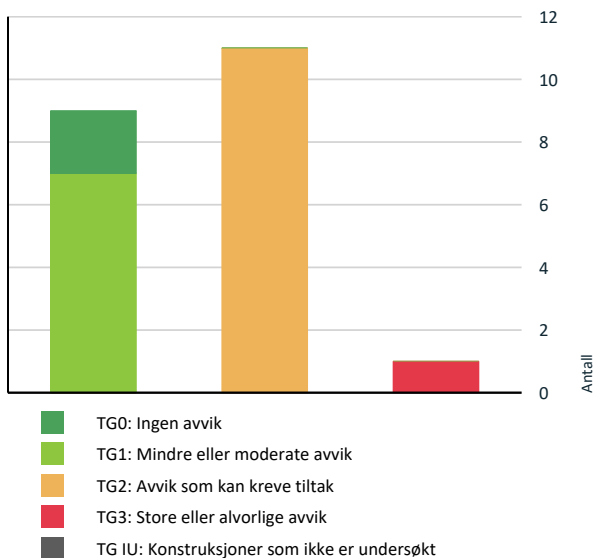
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

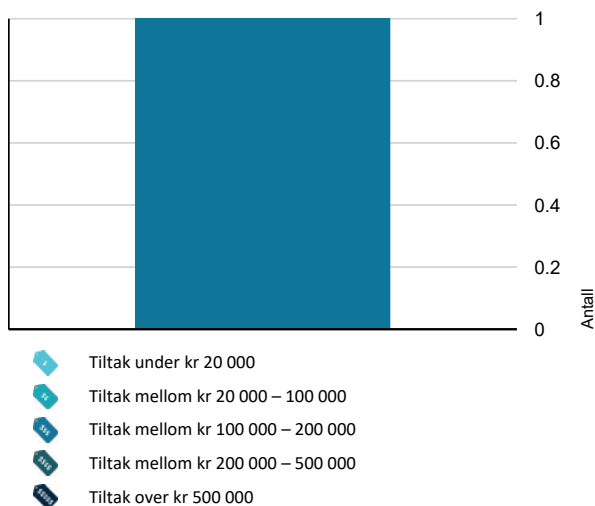
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom: 4,8m² > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Våtrom > Underetasje > Bad: 5,8m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad: 5,8m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad: 5,8m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad: 5,8m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken: 11,9m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave at kjøkkenet ble montert i 2015.
2015	Modernisering	Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2015. Det er ukjent i hvilke grad badet ble pusset opp.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er PVC vinduer med 2-lags glass. Montert i 2021.
Det er nyere og malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene. Montert i 2021.

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

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer kan ha mangelfull isolering og tetting rundt karmene. I kombinasjon med manglende vedlikehold kan dette føre til økt fukt- og luftinntrenging i overgangen mellom vindu og vegg. Over tid kan slike forhold bidra til fuktpåvirkning og risiko for skader i tilstøtende veggkonstruksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør.
Det er malt balkongdør i tre med glassfelt av to-lags glass, fra byggeår.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene nærmer seg sin forventede brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Dørene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at dører må skiftes ut innen rimelig tid. Når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse på ca 48m² med tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Forholdet indikerer manglende vedlikehold og kan over tid føre til videre nedbrytning av materialene.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av laminat og parkett. Det er fliser på bad og malt betonggulv på vaskerom. Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad. Innwendige tak har malte og slette flater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og i gang.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller.

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%)

Tilstandsrapport

konstruksjonen ble målt til 10.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM: 4,8M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med malt betonggulv, strie og slette flater på vegg. Det er malte og slette flater i himling.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluftsspalte under dør.

Inneholder:

Varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM: 4,8M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone (ved vask) vender mot bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

UNDERETASJE > BAD: 5,8M²

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er en eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Våtsone (dusj og vask) vender mot nabo, vaskerom og kjøkken.

UNDERETASJE > BAD: 5,8M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

UNDERETASJE > BAD: 5,8M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Alder

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

UNDERETASJE > BAD: 5,8M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er en eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Tilstandsrapport

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig tetting ved rørgjennomføring i vegg i forbindelse med avløp til vask som øker risikoen for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

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



UNDERETASJE > BAD: 5,8M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD: 5,8M²

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD: 5,8M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN: 11,9M²

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, nedfelt stålvaske, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre skadeutvikling og redusert levetid på materialene. Nærmere kontroll og eventuelle utbedringstiltak anbefales.



UNDERETASJE > KJØKKEN: 11,9M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Bestått papirtest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør.
Hovedstoppekran er plassert under vask på kjøkkenet.

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

Forventet levetid på plast- og kobberrør: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad, kjøkken og i stue.

Det er vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter fra 1994 og plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1994

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring (Service Elektrikeren AS) fra 2025:

- Montering av problemløser.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Monsen Elektro AS) fra 2024:

- Feilsøke og utbedring av ringeklokke anlegg. Bytting av ringeklokke og ringerknapp.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Monsen Elektro AS) fra 2023:

- Utbedring av BKK rapport 328913:

Utskiftning av stikk ved gang fra enkel stikk med jord til dobbel stikk uten jord slik at det ikke var blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom.

Flytting av stikk til vaskemaskin nærmere slik at skjøteledning kunne fjernes.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

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

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

På befaringsdagen var spotter i kjøkkenskap defekt. Hjemmelshaver informerer om at dette er utbedret og venter på dokumentasjon fra elektriker.

Generell kommentar

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	100	4		104	48
SUM	100	4			48
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré: 4,2m ² , gang: 11,7m ² , innvendig bod: 4,4m ² , vaskerom: 4,8m ² , bad: 5,8m ² , soverom 1: 11,5m ² , soverom 2: 11,4m ² , stue: 29,5m ² , kjøkken: 11,9m ²	Ekstern bod: 4,3m ²	

Kommentar

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod ved inngangsparti. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré: 4,2m²
Gang: 11,7m²
Innvendig bod: 4,4m²
Vaskerom: 4,8m²
Bad: 5,8m²
Soverom 1: 11,5m²
Soverom 2: 11,4m²
Stue: 29,5m²
Kjøkken: 11,9m²

Ekstern bod: 4,3m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	803		15	6625 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Krāvasslia 245

Hjemmelshaver

Tuft Therese Bruknapp

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Flaktveit i Bergen kommune. Området er preget av rolig bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk, noe som gir gode og trygge oppvekstforhold. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med bussforbindelse til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Nærområdet byr også på gode tur- og friluftsmuligheter i skog og mark med turstier og rekreasjonsområder i kort avstand fra boligen. Beliggenheten fremstår som attraktiv for både barnefamilier og andre som ønsker rolige omgivelser med nærhet til nødvendige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten på 6 625m² er felles eid av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	
3	02.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Therese Bruknapp Tuft

Boligen

Krøvasslia 245

5134 Flaktveit

4601-206/803/0/15

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Liten sprekkskade på to av gulvflisene like under høyskapet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Murmester Nygård

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eiers egenerklæringsskjema da jeg kjøpte i 2018: Oppussing av bad. Ellers er det kun arbeid på ventilasjonsanlegget ved bytting av ventilfeste og ventil i 2024.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ukjent, men tidligere eier skrev i sin egenerklæring av 2018 at nye fliser og enkelte rør på badet ble skiftet ut i 2015.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Tidligere noe maur på vår/sommerstid i vinduskarmene og kjøkkenet. Har tidligere vært i kontakt med forsikringsselskap angående dette, og de anbefalte maurbokser. Dette tiltaket har vært effektivt og bekjempet maurene.

Noen tilfeller av skjeggkre på badrom Har tidligere vært i kontakt med forsikringsselskap angående dette, og de anbefalte skjeggkre-feller. Dette har fungert effektivt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse; maurboks og skjeggkre-feller.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Murmester Nygård

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skriver i sin egenerklæring av 2018 at det ble skiftet noen rør i forbindelse med renovering av baderommet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Tidligere dårlig trekk fra kjøkken- og badromsvifte. Fikk rensert hele anlegget i 2025, og har fungert bra siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Nordisk ventilasjonsrens AS

Beskrivelse av arbeidet: Full rens av hele ventilasjonsanlegget.



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Dårlig trekk påvist etter befaring av Bergen brannvesen i 2024. Anbefalingene var å holde åpen lufteventilene i boligen. Noen av lukene var malt igjen, og problemet ble løst ved å åpne disse.

Sprekke i innvendig stein i fyringsovn, har ikke opplevd dette som et problem da ovnen varmer godt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utført av meg selv, åpent boligens lufteventiler.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Monsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av stikk ved gang fra enkel stikk med jord til dobbelstikk uten jord slik at det ikke var blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom. Flytting av stikk til vaskemaskin nærmere vaskemaskin slik at skjøteledning kunne fjernes.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Service elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av «Problemløseren»

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Monsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking og utbedring av ringeklokke anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Den innebygde oppvaskmaskinen måtte ha service i 2018.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ukjent/produsent av hvitevaren

Beskrivelse av arbeidet: Reklamasjon på oppvaskmaskin før garantien utløp. Service gjennomført, og feilen utbedret.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



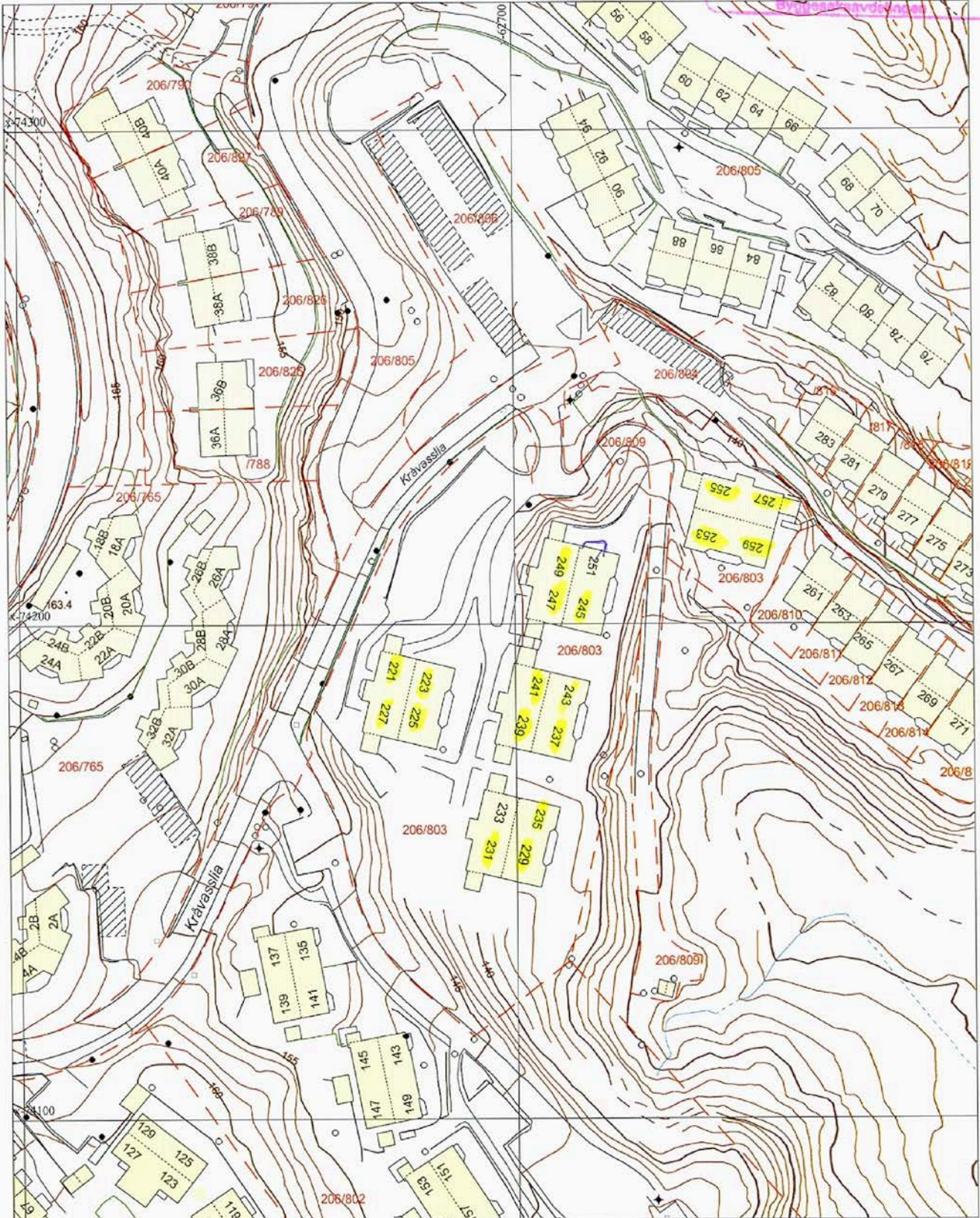
SITUASJONSKART

Miljø og byutvikling
Miljø og byutvikling
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.11.2002

BERGEN KOMMUNE

Adresse: KRÅVASSLIA 251
Gnr/Bnr/Fnr: 206/803/0
GABareal: 6623 m²
Kartareal: 5631 m²
Reg.plan.nr.: 6000000
Godkjent: 19840917

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. _____ Dok.nr. _____
19. NOV 02 * 0021 962
Kontor/saksbeh. _____
Byrådssekretær _____



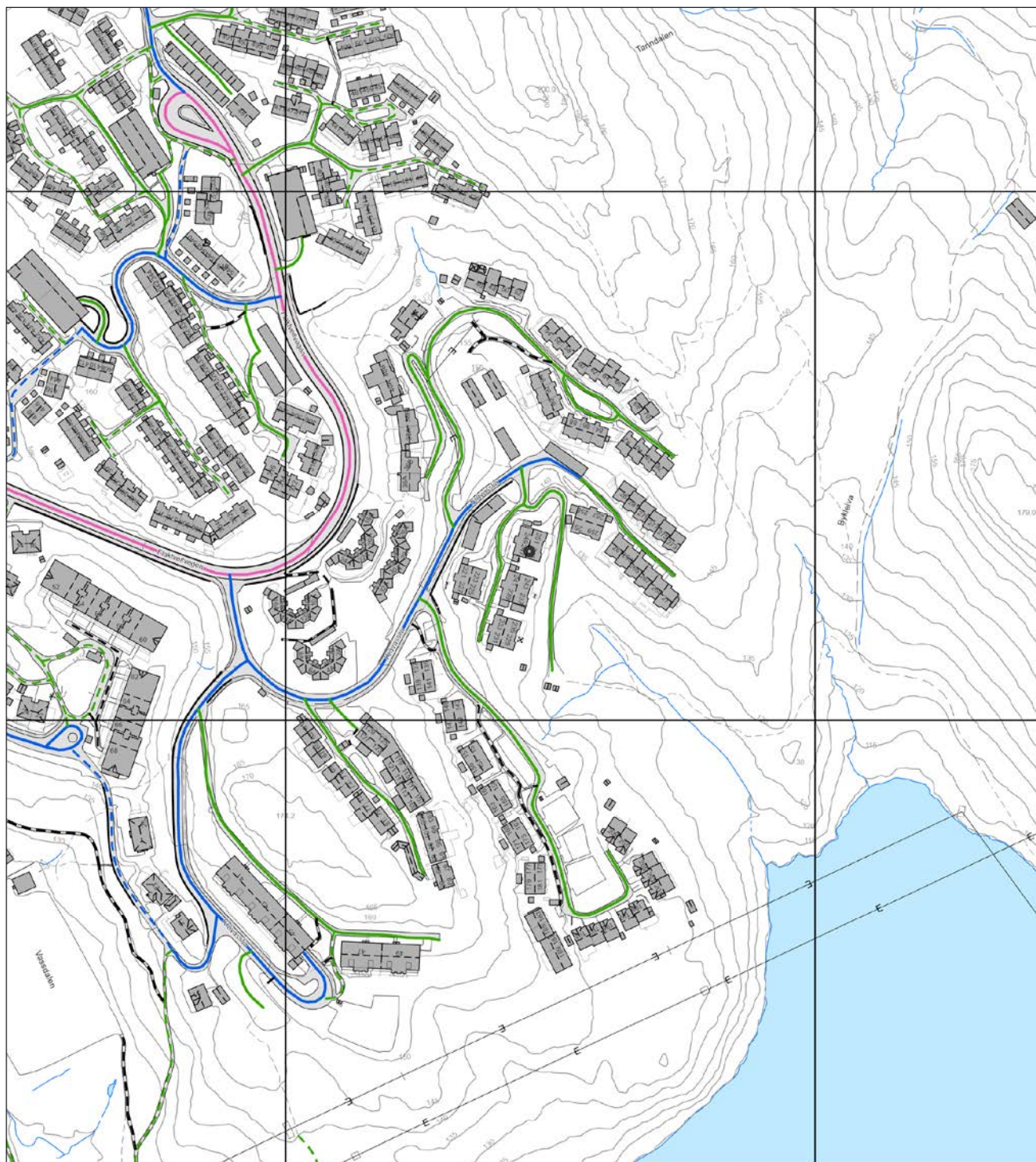


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/803/0/15
Adresse: Kråvasslia 245, 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 |



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

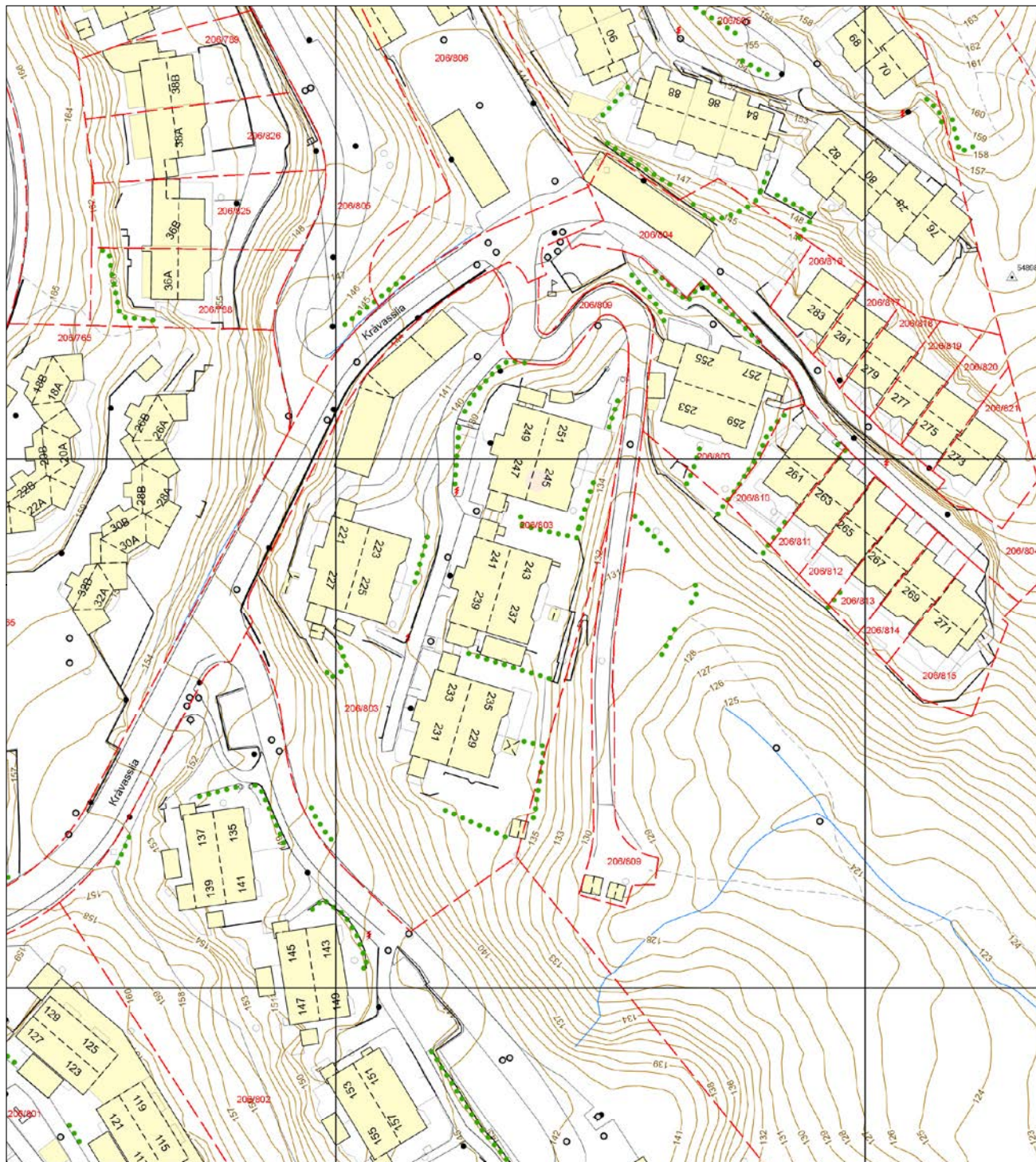
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

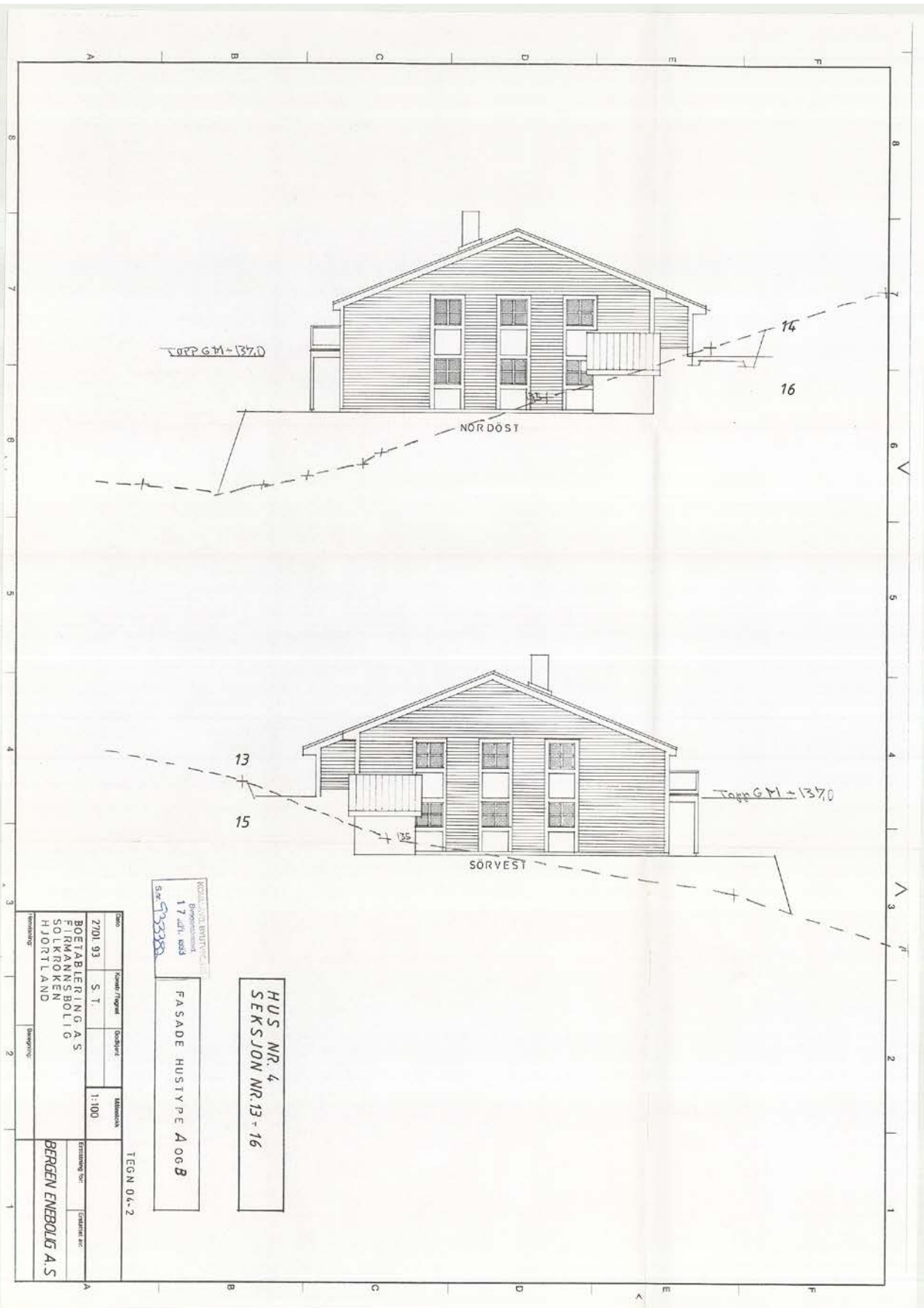
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/803/0/15

Adresse: Kråvasslia 245, 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 | |



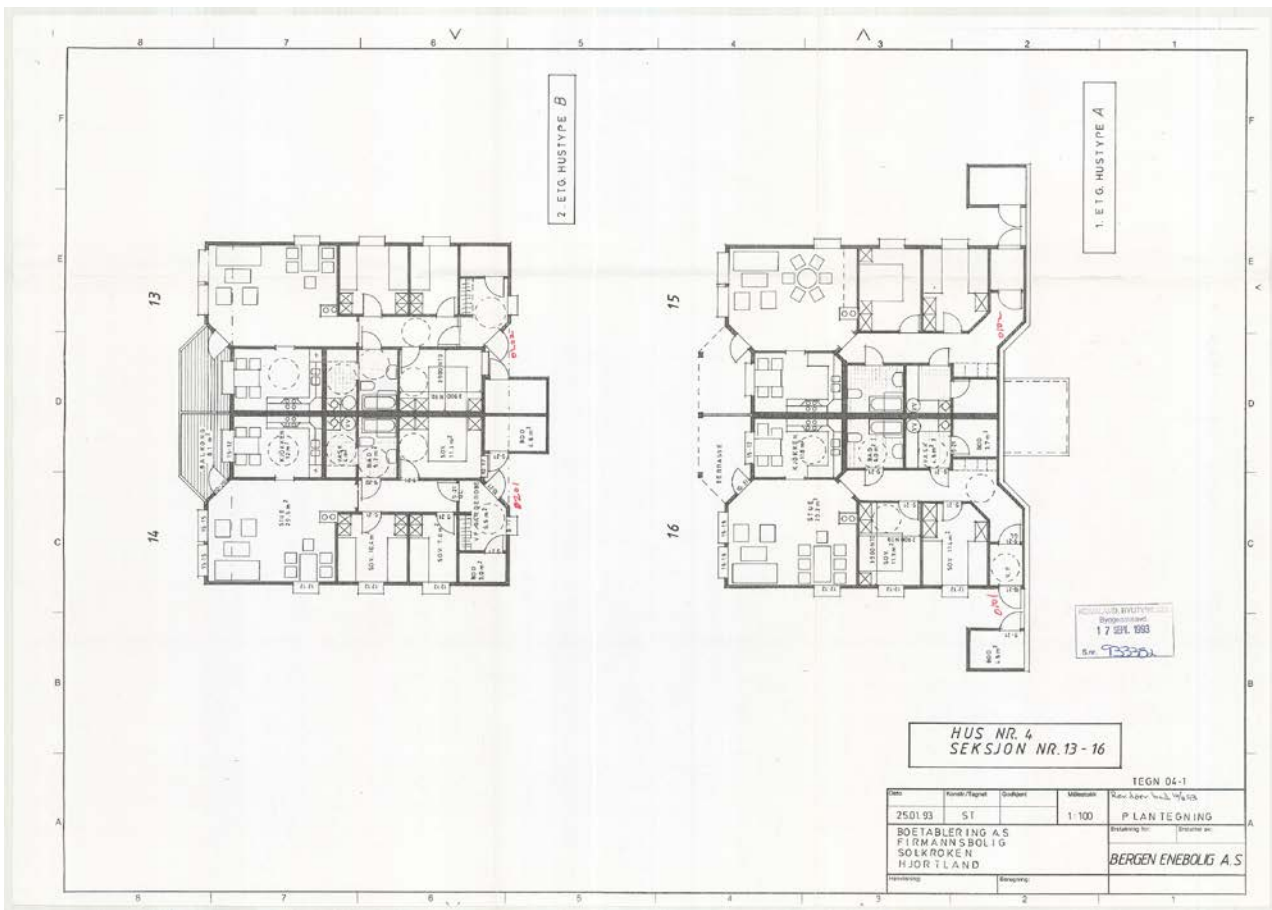
KONSTRUKTÖR BRUNDTEN
 6
 17 deli, sedd
 Sak. 7338

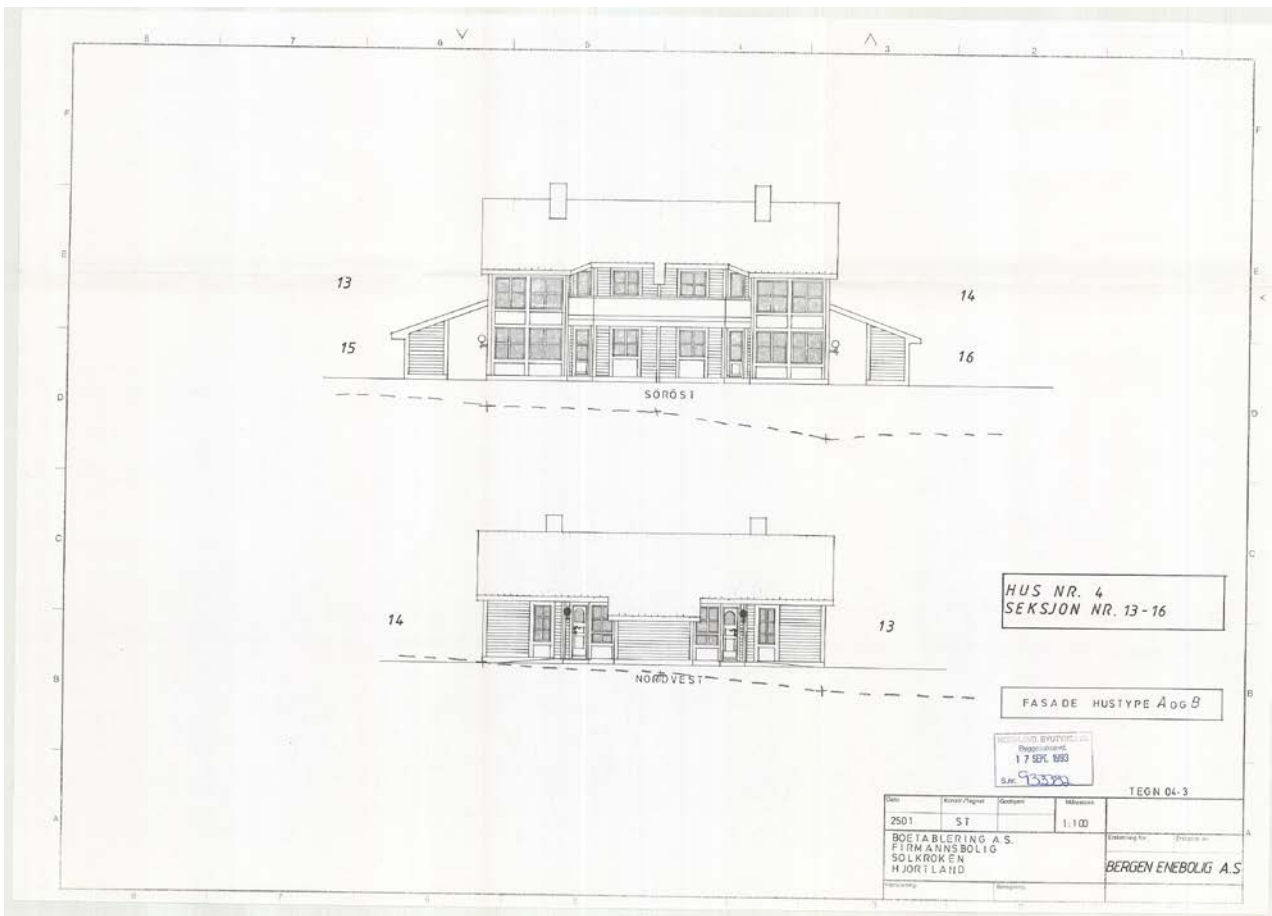
FASADE HUSTYPE A OG B

HUS NR. 4
 SEKSIJON NR. 13 - 16

TEGN 04-2

Dato	Konst./Tegner	Godkjent	Målestokk
27.01.93	S. T.		1:100
BESTILLEREN BOETABLERING A.S. FIRMANNSBOLIG SOLKROKEN HIORTLAND			ERTINGEN BERGEN ENEBOLIG A.S.
Tegning 1			Skisse 2







BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

BOETABLERING A/S
LAPPEN 32
5009 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 15.09.93 Vår ref. Snr 933382 Bergen, 19.9.1996

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: FLAKTVEIT BYGG 4

Eiendom: 0-0206-0803

Byggherre : BOETABLERING A/S

Adr.: LAPPEN 32

Ansvarsh. : GULLAKSEN ASBJÖRN

Adr.:

Arbeidets art: NYBYGG

Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 17.09.93

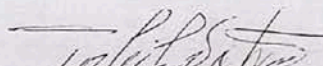
Byggetillatelse gitt.....: 09.11.93

Viser til referat fra befaring den 10.09.96.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

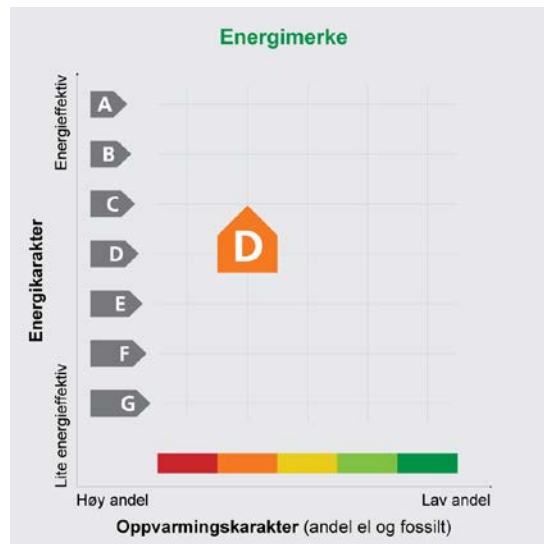
BYGGESAKSAVDELINGEN


Torleif Sætre
bygn. inspektør

Byggesaksavdelingen

Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

Adresse	Krāvasslia 245
Postnr	5134
Sted	FLAKTVEIT
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	206
Bnr.	803
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	9534016
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-917877
Dato	20.08.2018



Innmeldt av	Kristian Eikeland
-------------	-------------------

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.

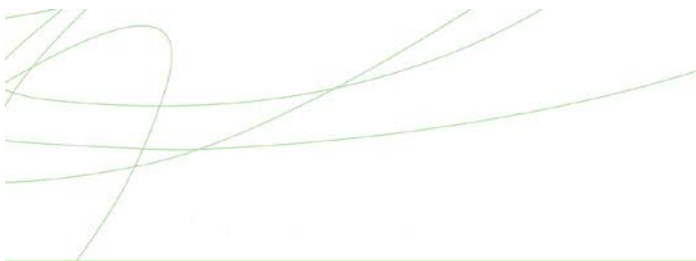
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

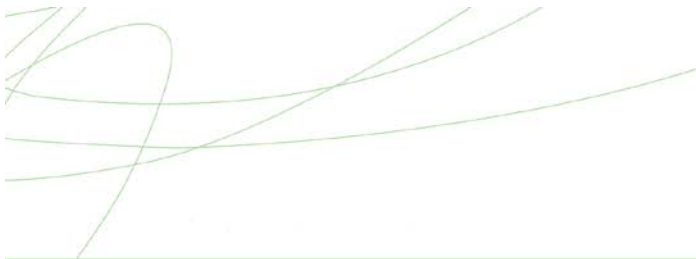
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

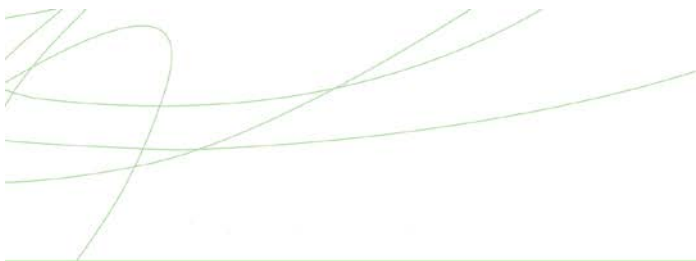
www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1994
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 104
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektrisk kjel
Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kråvasslia 245
Postnr/Sted: 5134 FLAKTVEIT
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101
Dato: 20.08.2018 12:09:06
Energimerkenummer: A2018-917877

Ansvarlig for energiattesten: Kristian Eikeland
Energimerking er utført av: Kristian Eikeland

Gnr: 206
Bnr: 803
Seksjonsnr: 15
Festenr:
Bygnnr: 9534016

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Vedtekter

for Kråvasslia sameie – Solkroken 1

(vedtatt av generalforsamling 8/5-2008)

Versjon 1 (21/1-2009)

LITT INFORMASJON:

Vedtektene er laget basert på to grunnmomenter:

1) De skal tilfredsstillende kravet til sameievedtekter som alle sameier må forholde seg til. Vi har tidligere ikke hatt tilfredsstillende vedtekter.

2) De er justert til å passe vår noe spesielle variant som egentlig består av tre sameier og et interessefellesskap (heretter huseierlag, dvs.: alle) og at vi ikke ville ha unødige endringer i den praksis vi er vant til i sameiet. Dette ble besluttet av forrige generalforsamling.

Det har vært krevende for alle parter å få dette til og vedtektene kan ved første øyeblikk se noe komplisert ut. Dette er pga. en noe uvanlig løsning som er valgt av utbygger i sin tid. Sett dere inn i dokumentene og ta opp uklarheter med styret. For å få oversikt over eiendommen og de ulike gårds- og bruksnummer anbefaler vi Bergenskart.no. Her kan du skrive inn en sentral adresse i sameiet og få opp kart over området som viser grensene for de ulike gårds- og bruksnummer.

Heftet består av to sett vedtekter, for:

DEL 1) Vedtekter for firemannsboligene; sameiet gnr. 206 bnr. 803 (firemannsboligene med tomt, inkl. lekeplass)

DEL 2) Vedtekter for huseierlaget (alle). Huseierlaget (det store sameiet) er gnr. 206, bnr. 804: området mellom lekeplass og carport samt gangveier inn til rekkehusene. Dette området er vi alle eiere av.

Det omfatter videre gnr. 206, bnr. 806 som er plassen med gjesteparkering. Denne eiendommen eier vi alle, sammen med Solkroken 2 (våre vedtekter er likevel ikke gjeldende for Solkroken 2). "Det store sameiet" består altså egentlig av to sameier (804 og 806).

Huseierlaget ivaretar også ulike interesser som sosiale arrangementer og annet som ikke er regulert av vedtekter, huseierlaget inkluderer alle 32 enheter. Vi vil organisere oss i ett styre (som før) men dette bør bestå av flest representanter fra firemannsboligene slik at de lett og raskt kan ha egne møter ved behov. Dette fordi firemannsboligene er et større sameie og de eier også "boliger" sammen, i motsetning til de andre sameierforholdene i Solkroken 1.

DEL 1

1

VEDTEKTER FOR KRÅVASSLIA SAMEIE (803) GNR. 206, BNR. 803 I BERGEN

§ 1 SAMEIETS NAVN

1.1 Sameiets navn er:

KRÅVASSLIA SAMEIE (803)

med forretningskontor i Bergen kommune.

§ 2 SAMEIEANDELER

2.1 Sameiet er delt opp i seksjoner som utgjør andeler av i alt 20/20, fordelt på de enkelte bygg som følger:

Hus nr. 1, snr. 1-4	utgjør hver 1/20	i alt	4/20
Hus nr. 2, snr. 5-8	utgjør hver 1/20,	i alt	4/20
Hus nr. 3, snr. 9-12	utgjør hver 1/20	i alt	4/20
Hus nr. 4, snr.13-16	utgjør hver 1/20	i alt	4/20
Hus nr. 5, snr.17-20	utgjør hver 1/20	i alt	<u>4/20</u>
Totalt			20/20

§ 3 RETTLIG RÅDERETT

3.1 Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne.

3.2 Erverv av seksjon skal godkjennes av styret.
Det samme gjelder leietaker av seksjonen.

3.3 Ingen kan eie mer enn 2 boligseksjoner.

3.4 Alle seksjoner i sameiet har rett og plikt til å være medeiere i gnr. 206, bnr. 804 og 806 i Bergen, samt medlemmer i Kråvasslia Huseierlag.

§ 4

FYSISK RÅDERETT/BRUKSENHETER

4.1 Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av en bruksenhet.

4.2 Bruksenhetene i sameiet består av

En leilighet til boligformål i bygning på gnr. 206, bnr. 803

4.3 I tillegg kommer

Andel i fellesareal:

Ideell 1/32-andel i gnr. 206, bnr. 804

Ideell 1/32-andel i 18/41 av gnr. 206, bnr. 806

4.4 Bruksenheten kan bare benyttes til det tinglyste formål.

4.5 Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesareal.
Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Benyttelse av bruksenhet og fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameiere urimelig eller unødvendig ulempe eller skade.

4.6 Parkering av motorkjøretøy og hensetting av plasskrevende gjenstander må bare skje på den enkelte sameiers tilviste parkeringsareal på gnr. 206, bnr. 804 og/eller bnr. 806, eller på annet areal særskilt anvist av styret.

4.7 Privatiserende eller ekskluderende enebruk av utearealer er bare tillatt etter samtykke fra styret.

Vedheftet nærværende vedtekter følger kartskisse som viser de arealer dette gjelder pr. vedtektenes dato.

4.8 Videre skal den enkelte sameier vedlikeholde og renholde eventuell del av fellesareal som vedkommende har fått anvist til eget bruk, f.eks. bod/parkeringsareal.

Utføres ikke disse oppgavene tilfredsstillende kan laget engasjere valgte tillitsmenn eller innleid hjelp til utførelsen, og utgiftene til dette belastes det medlem forholdet gjelder.

§ 5

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

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

§ 6

FELLESUTGIFTER

6.1 Utgifter og omkostninger ved eiendommen, som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, fordeles mellom sameierne med 1/20 på hver.

6.2 Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hver sameier månedlig et beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret.

6.3 Til avsetning for dekning av fremtidig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond), skal likeledes betales månedlig et beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

- 6.4 Den månedlige fellesutgift skal deles i to:
- 6.4.1 Den ene delen skal beregnes ut fra de løpende vedlikeholdsutgifter, offentlige avgifter, forsikringer osv som er felles for alle seksjoner og som naturlig dekkes av sameiet under ett for alle.
 - 6.4.2 Den andre delen utgjøres av den avsetning som anses nødvendig til dekning av seksjonens andel av de løpende vedlikeholdsutgifter og andre utgifter som kun berører den bygning seksjonen er del av.
 - 6.4.3 Den samme oppdeling skal foretas ved avsetninger til fremtidig vedlikehold (vedlikeholds-fond).
 - 6.4.5 Det påhviler styret å besørge bokføring som til enhver tid viser hva som er avsatt til vedlike-holdsfond både for sameiet under ett og for hver enkelt bygning.

§ 7 SIKKERHET FOR SAMEIERNE

- 7.1 Hver av sameierne har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseieren, som følger av sameieforholdet.
- 7.2 Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysing og er i hver seksjon begrenset oppad til et beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

§ 8 VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

- 8.1 Den enkeltes bruksenhet med eventuelt tilleggsareal skal vedlikeholdes forsvarlig av den bruksberettigete sameier.
- 8.2 Videre skal den enkelte sameier vedlikeholde den del av fellesareal som vedkommendes bruksenhet har fått anvist til eget bruk, f.eks. bod/parkeringsareal.
- 8.3 Den enkelte sameier skal utføre renhold av den del av fellesareal som naturlig tilligger bruks-enheten.
- 8.4 Vedtar sameiet å engasjere valgte tillitsmenn eller innleid hjelp til de forannevnte oppgaver, fordeles utgiftene til dette overensstemmende med sameiebrøk i h.h.t. § 2 foran.
- 8.5 Vedlikehold av alle arealer utenom de 5 bygningene i sameiet påhviler hele sameiet, evt. gjennom Kråvasslia Huseierlag.
Dette gjelder også fellesanlegg/felleskonstruksjoner som veier, vann- og avløpsledninger frem til stikk for den enkelte bygning, og felles elektrisk anlegg.
- 8.6 Vedlikehold av den enkelte bygning innvendig og utvendig påhviler seksjonene i bygningen med like stor andel.

Dette gjelder bl.a. vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som f.eks. elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, yttervegger, yttertak, grunnmur og drenering.

- 8.7 Vedlikehold/utbedring av vinduer med glass, ramme og karm, entre/verandadør og treverk på altan påhviler den sameier som har bruksretten til den seksjon disse bygningsdelene benyttes av.
- 8.8 Den eller de som sameierne ved flertallsvedtak i sameiermøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til den sameier som berøres av dette.
- 8.9 Det kan vedtas husordensregler i sameiermøtet, som alle sameiere er forpliktet av. Slike vedtak krever kun vanlig flertall blant de fremmøtte sameiere, forutsatt at vedtaket ikke er i strid med de foranstående bestemmelser i nærværende §.
- 8.10 Det ovenstående regulerer ikke evt. ansvar en sameier måtte komme i overfor sameiet eller sameiere som følge av skader på seksjon(er) og/eller sameiets eiendom.

§ 9

HUSTYRET

- 9.1 Sameierne i hver enkelt bygning utgjør dens husstyre.
- 9.2 Leder for husstyret er den sameieren som også representerer bygningen i styret for Kråvasslia Sameie (803).
Har bygningen flere slike representanter, velges en av disse som leder for husstyret.
- 9.3 Lederen for husstyret skal innkalle til husmøte etter de samme regler som gjelder for sameiestyret, jf. § 17.
- 9.4 Vedtak i husstyret krever flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet skal saken overføres til sameiestyret for avgjørelse.
- 9.5 Husstyrets vedtakskompetanse er begrenset til forhold eller saker som kun gjelder den bygningen husstyret representerer, men det kan avgi uttalelse også i andre saker.
- 9.6 Husstyret kan ikke fatte bindende vedtak som etter lov eller vedtektene krever mer enn alminnelig flertall blant avgitte stemmer, eller som er i strid med sameiestyrets vedtak.
- 9.7 Alle vedtak i husstyret skal oversendes til sameiestyret, som med en frist på 14 dager fra mottak av slikt vedtak, har rett til å overprøve og omgjøre vedtaket.
- 9.8 Vedtak i sameiestyret vedr en eller flere bygninger, er bindende for husstyret i de bygninger vedtaket omhandler
- 9.9 Uten tilslutning fra alle sameierne i et husstyre, kan ikke husstyret fatte bindende vedtak om hvordan disse sameierne skal stemme i sameiermøte eller sameierstyret.

§ 10
HUSSTYRETS PLIKTER OG KOMPETANSE

- 10.1 Det påhviler husstyret å sørge for det løpende vedlikehold av bygningen, samt gjennomføring av vedtak i sameiermøtet eller sameiestyret som berører bygningen.
- 10.2 Pliktene vedr. vedlikeholdet gjelder alle forhold omtalt i pkt. 8.2, 8.3 og 8.5.
- 10.3 Lederen av husstyret skal påse at stadig tilbakevendende oppgaver fordeles best mulig på seksjonene i bygningen.
- 10.4 Husstyrets flertall kan gi pålegg til en seksjon om å utføre vedtatte oppgaver, forbedre sitt vedlikehold eller foreta nødvendige utbedringer av areal seksjonen er enebroker av.
- 10.5 Den som gis pålegg etter pkt. 10.4, skal ha en rimelig frist for sin utførelse.
- 10.6 Husstyret v/lederen skal rapportere til sameiestyret om pålegg som gis og resultatet av disse.
- 10.7 Den som gis pålegg i h.h.t. 10.4 kan be sameiestyret overprøve dette.
- 10.8 Husstyrets flertall har ikke kompetanse til å utvide eller begrense de rettigheter og plikter en sameier har etter vedtektene eller eierseksjonsloven, og kan deriblant ikke gjøre inngrep i den eksklusive bruk en seksjon gjør av fellesareal etter samtykke fra sameiestyret eller sameiermøtet.
- 10.9 Bare med tilslutning fra alle seksjoner i bygningen, kan husstyret vedta at tiltak skal finansieres gjennom tilskudd/innbetalinger fra husets seksjoner ut over det som innbetales/avsettes i h.h.t. pkt. 6, jf. pkt. 11.

§ 11
VEDLIKEHOLDSFOND m.v.

- 11.1 Sameiets styre plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.
- 11.2 Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos sameierne.
- 11.3 Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.
- 11.4 Sameiermøtet fastsetter hvilke beløp som skal innbetales til fondet, og hver sameier skal betale andel av dette beløp etter sin utgiftsandel, jfr. § 6 foran.
- 11.5 Dersom det i ordinært eller ekstraordinært sameiermøte besluttes å igangsette vedlikeholdsarbeider, kan styret fastsette tilleggsbetaling utover tilskudd til vedlikeholdsfondet, dersom det er åpenbart at ordinært tilskudd eller fondets saldo ikke kan finansiere vedtatte arbeider.

- 11.6 Avsetningen øremerket de enkelte bygninger skal kontoføres separat.
- 11.7 Sameiestyret kan etter søknad fra et husstyre la dette få disponere avsetninger øremerket det aktuelle bygg, til oppgaver innenfor avsetningens formål.

§ 12 MISLIGHOLD

- 12.1 Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel misligholder sine plikter, kan styret vedta å frata sameieren bl.a. særrettighet etter pkt. 4.7, såfremt rettigheten ikke i h.h.t. lov eller offentlig skal følge medlemmets boenhet.
- 12.1 Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen.
Salgsfristen skal være 6 mndr. fra mottak av pålegget.
- 12.2 Dersom en sameiers oppførsel/opptreden medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.
- 12.3 Ptk. 12.1 og 2 gjelder også hvor en som etter samtykke fra sameieren disponerer seksjonen, opptrer som der beskrevet.
- 12.4 Esl. § 26 og § 27 gjelder utfyllende for disse situasjonene.

§ 13 SAMEIERMØTET

- 13.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.04.
Styret skal i god tid varsle sameierne om dato for sameiermøtet og frist for å melde saker som ønskes behandlet i møtet.
- 13.2 Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager, og etter at meldefrist i h.h.t. første avsnitt er utløpt.
Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen om det settes frem krav om det innen fristen i første avsnitt.
- 13.3 Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 13.4 Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte kan, dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist enn for vanlig sameiermøte. Fristen skal likevel være minst 3 dager.

§ 14
OM SAMEIERMØTET - STEMMERETT m.v.

- 14.1 På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:
1. Konstituering.
 2. Årsberetning fra styret.
 3. Årsregnskap og budsjett.
 4. Valg av styre, styreleder, varamedlemmer og eventuelt forretningsfører/kasserer/revisor.
 5. Eventuell godtgjørelse til de valgte tillitsmenn og/eller revisor.
 6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 14.2 Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Det skal føres protokoll for møtet, med referat av alle saker og gjengivelse av alle vedtak. Protokollen undertegnes av møteleder og en fremmøtt sameier valgt av sameiermøtet.
- 14.3 Med de unntak som følger av loven eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 14.4 I sameiermøtet har sameierne stemmerett, en - 1 stemme for hver seksjon.
- 14.5 En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses kun å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår klart at annet er ment.
Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- 14.6 En sameier har rett til å møte med en rådgiver, som kun har talerett dersom flertallet på sameiermøtet stemmer for dette.
- 14.7 Styret og forretningsfører har rett og plikt til å være til stede på sameiermøtet, hvis ikke det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.
Eventuell revisor og leier av seksjon har rett til å være til stedet på sameiermøtet.
Alle de i dette avsnitt nevnte personer har talerett.

§ 15
SÆRLIGE FLERTALLSKRAV m.v.

- 15.1 I sameiermøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om
1. Fastsettelse og endring av vedtekter, forutsatt at lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.
 2.
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som

- d) tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 12 2. ledd 2. punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

3. Vedtak om misligholdsbeføyelser i h.h.t. § 10 foran.

- 15.2 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16 STYRET

- 16.1 Sameiet skal ha et styre som velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt.

Styret skal bestå av en leder og 4-6 andre medlemmer.
Som styremedlemmer skal velges minst 1 sameier fra hver bygning.
Sameiermøtet bestemmer om varamedlemmer til styret skal velges.

- 16.2 Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år.
Styreleder, styresameier og varamedlem kan gjenvelges.
Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

§ 17 STYREMØTER

- 17.1 Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov eller når et styremedlem/forretningsfører krever det.
- 17.2 Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.
- 17.3 Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene/varamedlemmene.
- 17.4 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede, og vedtak krever flertall blant avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

§ 18 STYRETS KOMPETANSE

- 18.1 Styret står for forvaltning av fellesanliggender overensstemmende med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i sameiermøtet, og det forplikter sameiet utad.

- 18.2 Sameierne forpliktes utad ved det samlede styrets underskrifter/ved x styremedlemmers underskrifter i fellesskap.
- 18.3 Styremedlem må ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

FORRETNINGSFØRER/KASSERER

- 19.1 Sameiermøtet velger forretningsfører/kasserer dersom dette anses nødvendig i tillegg til styret. Forretningsfører/kasserer har møterett og talerett i styremøter, men ikke stemmerett. Vedkommende skal tilsendes innkalling på lik linje med styremedlemmer.

§ 20

REGNSKAP OG REVISJON

- 20.1 Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 21

TVISTER, TINGLYSING M.V.

- 21.1 For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner. Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den annen side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.
- 21.2 Vedtektene for Kråvasslia Sameie (803) kan av styret tinglyses på eiendommen/de enkelte seksjoner under gnr. 206, bnr. 803 i Bergen, avhengig av tinglysingsmyndighetenes samtykke.
- 21.2 Nærværende vedtekter for Kråvasslia Sameie (803) er vedtatt i sameiermøte den 8/5-2008.

DEL 2

1

VEDTEKTER FOR KRÅVASSLIA SAMEIE GNR. 206, BNR. 804 OG 806 I BERGEN m.v.

§ 1 SAMEIETS NAVN

1.1 Sameiets navn er:

KRÅVASSLIA SAMEIE

med forretningskontor i Bergen kommune.

§ 2 SAMEIETS INNHOLD OG OMFANG

- 2.1 Sameiet er dels et vanlig eiendomssameie og dels et interessefelleskap mellom eiendommer, under ett betegnet som huseierlag.
- 2.2 Deltakerne i både sameie og interessefelleskap betegnes under ett som huseierlagsmedlemmer.
Laget har i alt 32 medlemmer.
- 2.3 Eiendomssameiet består av gnr. 206, bnr. 804 i Bergen, og ideelle 18/41-deler av gnr. 206, bnr. 806 i Bergen.
- 2.4 Deltakere i interessefelleskapet er eiendommene gnr. 206, bnr. 810-821, samt gnr. 206, bnr. 803, snr. 1-20, som alle eier ideell 1/32-andel i eiendommene angitt i pkt. 2.3.
 - 2.4.1 Når disse vedtekter benytter uttrykket ”boenhet”, menes de 32 bnr. og snr. som utgjør medlemmene i h.h.t. pkt. 2.4.
 - 2.4.2 Dersom noen av boenhetene seksjoneres/reseksjoneres slik at flere eller færre enheter blir resultatet, skal antall medlemmer endres tilsvarende.
- 2.5.1 Huseierlagets formål er å forestå drift og opparbeidelse av eiendommene i 2.1, som skal benyttes til i hovedsak parkerings- og trafikkareal.
- 2.5.2 Videre er formålet drift og opparbeidelse av arealer og anlegg på gnr. 206, bnr. 804 vedr. vei, vann og avløp, og tilsvarende på gnr. 206, bnr. 803, men der begrenset til arealer som er til felles benyttelse for alle 32 boenheter.
- 2.5.3 Vedr. vann og avløp omfattes slike fellesanlegg frem til koblingspunkt for stikkledning inn til det enkelte hus.
- 2.5.4 Endelig omfattes drift og vedlikehold av veiareal på gnr. 206, bnr. 809, fra grense mot bnr. 806 i nord og sydover til bnr. 3, i det omfang eier av bnr. 809 kan pålegge dette eller huseierlagets styre anser det formålstjenlig.

- 2.6 Alle arealer omtalt i bestemmelser under pkt. 2 betegnes i disse vedtektene som ”fellesarealer”.

§ 3

DELTAGELSE I HUSEIERLAGET

- 3.1. Eierandelene i gnr. 206, bnr. 804 og 806 skal følge eiendommene opplistet i pkt. 2.3 og kan ikke skilles fra disse ved salg, pantsettelse eller andre rettslige disposisjoner.
- 3.2. Alle boenheter angitt i pkt. 2.4 har plikt og rett til å være medlemmer i huseierlaget.
- 3.3. Andre eiendommer/boenheter enn de i pkt. 2.4 angitte kan ikke tas opp som medlem i huseierlaget eller bli sameiere i gnr. 206, bnr. 804 og/eller 806 uten tilslutning fra alle som på beslutningstidspunktet har slik posisjon i h.h.t. pkt. 2.4.
- 3.4. Laget kan ikke uten tilslutning fra samtlige medlemmer engasjere seg eller forplikte medlemmene vedr. tiltak, aktiviteter eller annet utenfor eiendommene angitt i pkt. 2.3.

§ 4

FYSISK RÅDERETT

- 4.1. Til hvert medlemskap i huseierlaget hører rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.
- 4.2. Benyttelse av fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige medlemmer urimelig eller unødvendig ulempe eller skade.
- 4.3. Parkering/hensetting av motorkjøretøy eller annet på fellesareal må bare foretas på områder særlig merket for slike formål.

§ 5

ANSVAR FOR HUSEIERLAGETS FORPLIKTELSE

- 6.1. For huseierlagets felles forpliktelser og ansvar hefter det enkelte medlem med 1/32.

§ 6

FELLESUTGIFTER

- 6.1. Utgifter og omkostninger ved fellesarealer fordeles med 1/32 på hvert medlem.
- 6.2. Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hvert medlem månedlig et beløp fastsatt av lagsmøtet eller av styret.
- 6.3. Til avsetning for dekning av fremtidig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på fellesareal (vedlikeholdsfond), skal likeledes betales månedlig et beløp fastsatt av lagsmøtet eller styret, dersom lagsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- 6.4. Andelen som skal belastes medlemmer med boenhet på gnr. 206, bnr. 803 skal betales av disse individuelt og ikke samlet av styret for sistnevnte sameie.

§ 7
DRIFTSMESSIGE OPPGAVER

- 7.1 Fellesarealene skal vedlikeholdes forsvarlig av styret eller av den/de styret engasjerer eller gir fullmakt til vedr dette.
- 7.2 Videre skal det enkelte medlem vedlikeholde og renholde eventuell del av fellesareal som vedkommende har fått anvist til eget bruk, f.eks. bod/parkeringsareal, inkludert eventuelle installasjoner/bygg eller annet vedkommende har oppført/montert på arealet
- Utføres ikke disse oppgavene tilfredsstillende kan laget engasjere valgte tillitsmenn eller innleid hjelp til utførelsen, og utgiftene til dette belastes det medlem forholdet gjelder.
- 7.3 Vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som f.eks. utebelysning, vann- og avløpsledninger og veier, påhviler hele laget. Det samme gjelder eventuelle grøntarealer, avsatt lekeareal og beplantning på fellesareal, renhold av fellesareal og renhold av gate, fortau m.v.
- 7.4 Den eller de som medlemmene ved flertallsvedtak i lagsmøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de arealer som i h.h.t. pkt. 7.2 er underlagt eksklusiv bruksrett for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til laget eller de øvrige medlemmer. Det skal tas rimelig hensyn til det medlemmet som berøres av dette.
- 7.5 Det kan vedtas ordensregler i lagsmøtet, som alle medlemmer er forpliktet av. Slike vedtak krever kun vanlig flertall blant de fremmøtte medlemmer, forutsatt at vedtaket ikke er i strid med de foranstående bestemmelser i nærværende §.
- 7.6 Det ovenstående regulerer ikke evt. ansvar et medlem måtte komme i overfor laget eller medlemmer som følge av skader på lagets eiendommer.

§8
VEDLIKEHOLDSFOND m.v.

- 8.1 Lagets styre plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommene og påse at alle fellesutgifter dekkes av laget, slik at man unngår at kreditorer fremmer krav mot enkelt-medlemmer for lagets forpliktelser.
- 8.2 Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos medlemmene.
- 8.3 Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.
- 8.4 Lagsmøtet fastsetter hvilke beløp som skal innbetales til fondet, og hvert medlem skal betale andel av dette beløp etter sin utgiftsandel, jfr. § 6 foran.
- 8.4 Dersom det i ordinært eller ekstraordinært lagsmøte besluttes å igangsette vedlikeholdsarbeider, kan styret fastsette tilleggsbetaling utover tilskudd til vedlikeholdsfondet, dersom det er åpenbart at ordinært tilskudd eller fondets saldo ikke kan finansiere vedtatte arbeider.

- 8.5 For medlemmer under gnr 206, bnr 803 gjelder pkt. 6.4 også for belastninger under pkt. 8.

§ 9
MISLIGHOLD

- 9.1 Dersom et medlem til tross for skriftlig advarsel misligholder sine plikter, kan styret vedta å frata medlemmet rettighet etter pkt. 7.2, såfremt rettigheten ikke i h.h.t. lov eller offentlig skal følge medlemmets boenhet.

§ 10
LAGSMØTET

- 10.1 Den øverste myndighet i huseierlaget utøves av lagsmøtet. Ordinært lagsmøte holdes hvert år innen 30.04.
Styret skal i god tid varsle medlemmene om dato for lagsmøtet og frist for å melde saker som ønskes behandlet i møtet.
- 10.2 Innkalling til lagsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager, og etter at meldefrist i h.h.t. første avsnitt er utløpt.
Saker som et medlem ønsker behandlet på det ordinære lagsmøtet, skal nevnes i innkallingen om det settes frem krav om det innen fristen i første avsnitt.
- 10.3 Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles.
Skal et forslag som etter vedtektene som må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 10.4 Ekstraordinært lagsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to medlemmer som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet.
Ekstraordinært lagsmøte kan, dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist enn for vanlig lagsmøte. Fristen skal likevel være minst 3 dager.

§ 11
OM LAGSMØTET - STEMMERETT m.v.

- 11.1 På det ordinære lagsmøtet skal disse sakene behandles:
1. Konstituering.
 2. Årsberetning fra styret.
 3. Årsregnskap og budsjett.
 4. Valg av styre, styreleder, varamedlemmer og eventuelt forretningsfører/kasserer/ revisor.
 5. Eventuell godtgjørelse til de valgte tillitsmenn og/eller revisor.
 6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 11.2 Lagsmøtet ledes av styrets leder.
Det skal føres protokoll for møtet, med referat av alle saker og gjengivelse av alle vedtak. Protokollen undertegnes av møteleder og et fremmøtt medlem valgt av lagsmøtet.

- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.
- 11.4 I lagsmøtet har medlemmene stemmerett, en - 1 stemme for hver boenhet, totalt 32 stemmer.
- 11.5 Et medlem har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses kun å gjelde førstkommande lagsmøte, med mindre det fremgår klart at annet er ment.
Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- 11.6 Et medlem har rett til å møte med en rådgiver, som kun har talerett dersom flertallet på lagsmøtet stemmer for dette.
- 11.7 Styret og forretningsfører har rett og plikt til å være til stede på lagsmøtet, hvis ikke det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.
Eventuell revisor og leier av boenhet har rett til å være til stede på lagsmøtet.
Alle de i dette avsnitt nevnte personer har talerett.

§ 12 SÆRLIGE FLERTALLSKRAV m.v.

- 12.1 I lagsmøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om
1. Fastsettelse og endring av vedtekter, forutsatt at lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.
 2.
 - a) bebyggelse, ombygging, påbygging eller andre endringer av fellesarealene som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bnr./snr. eller utvidelse av eksisterende slike,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål,
 - f) tillatelse til medlem om å ta fellesareal til eksklusiv enebruk,
 - g) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
 3. Vedtak om misligholdsbeføyelser i h.h.t. § 9 foran.
- 12.2 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesareal, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av lagets karakter, krever tilslutning fra samtlige medlemmer.

§ 13 STYRET

- 13.1 Laget skal ha et styre som velges med alminnelig flertall av lagsmøtet. Styreleder velges særskilt.
- 13.2 Styret skal bestå av en leder og 5 andre medlemmer.

- 13.3 Av det samlede styre må 4 medlemmer være valgt blant kandidater foreslått av medlemmer under gnr 206, bnr 803, og 2 medlemmer blant kandidater foreslått av gnr. 206, bnr. 810-821.
- 13.4 Lagsmøtet bestemmer om varamedlemmer til styret skal velges.
- 13.5 Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

§ 14 STYREMØTER

- 14.1 Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov eller når et styremedlem/forretningsfører krever det.
- 14.2 Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.
- 14.3 Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer/varamedlemmer.
- 14.4 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede, og vedtak krever flertall blant avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

§ 15 STYRETS KOMPETANSE

- 15.1 Styret står for forvaltning av fellesanliggender overensstemmende med lov om Sameie vedr. pkt. 2.3 foran, lagets vedtekter og vedtak i lagsmøtet, og det forplikter laget utad.
- 15.2 Medlemmer forpliktes utad ved 3 styremedlemmers underskrifter i fellesskap.
- 15.3 Styremedlem må ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 FORRETNINGSFØRER/KASSERER

- 16.1 Lagsmøtet velger forretningsfører/kasserer dersom dette anses nødvendig i tillegg til styret. Forretningsfører/kasserer har møterett og talerett i styremøter, men ikke stemmerett. Vedkommende skal tilsendes innkalling på lik linje med styremedlemmer.

§ 17 REGNSKAP OG REVISJON

- 17.1 Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- 17.2 Regnskapet revideres av person valgt av lagsmøtet.

§ 18
TVISTER, TINGLYSING M.V.

- 18.1 For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning, samt vedtak fra Bergen kommune tilknyttet byggetillatelse m.v. for oppføring av de deltagende boenheter.
- 18.2 Dersom tvist mellom laget og et eller flere medlemmer på den annen side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.
- 18.3 Vedtektene for Kråvasslia Sameie kan av styret tinglyses på eiendommene/de enkelte bnr./snr. under gnr. 206 inntatt i pkt. 2.3 i Bergen, forutsatt Statens kartverks samtykke.
- 18.4 Nærværende vedtekter for Kråvasslia Sameie er vedtatt i lagsmøte den 8/5-2008.

Nabolagsprofil

Krøvasslia 245 - Nabolaget Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Breimyra Linje 4, 4E, 27	7 min 0.6 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 13.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.4 km
Bergen Flesland	33 min

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.5 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

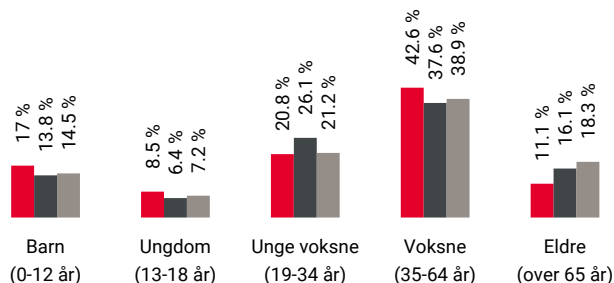
Veldig bra 80/100



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 (1-5 år) 58 barn	10 min 0.8 km
Flaktveit barnehage (0-6 år) 52 barn	16 min 1.3 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (1-6...) 90 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.2 km
Kiwi Nyborg	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



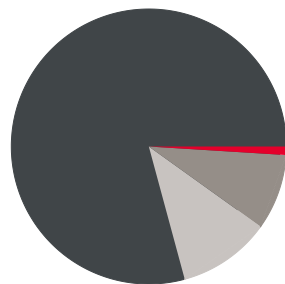
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

Bykleiva Ballbane	9 min
Ballspill	0.7 km
Flaktveit idrettspark	10 min
Aktivitetshall, fotball, trampoline	0.9 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.»

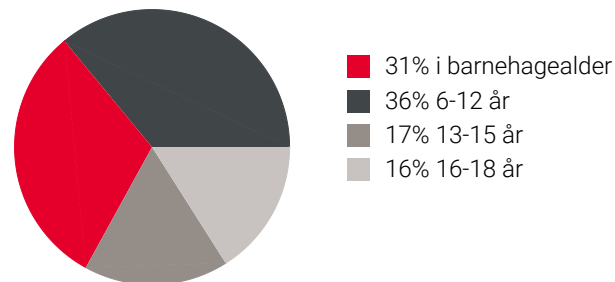
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Gullgruven	7 min
Vitusapotek Gullgruven	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

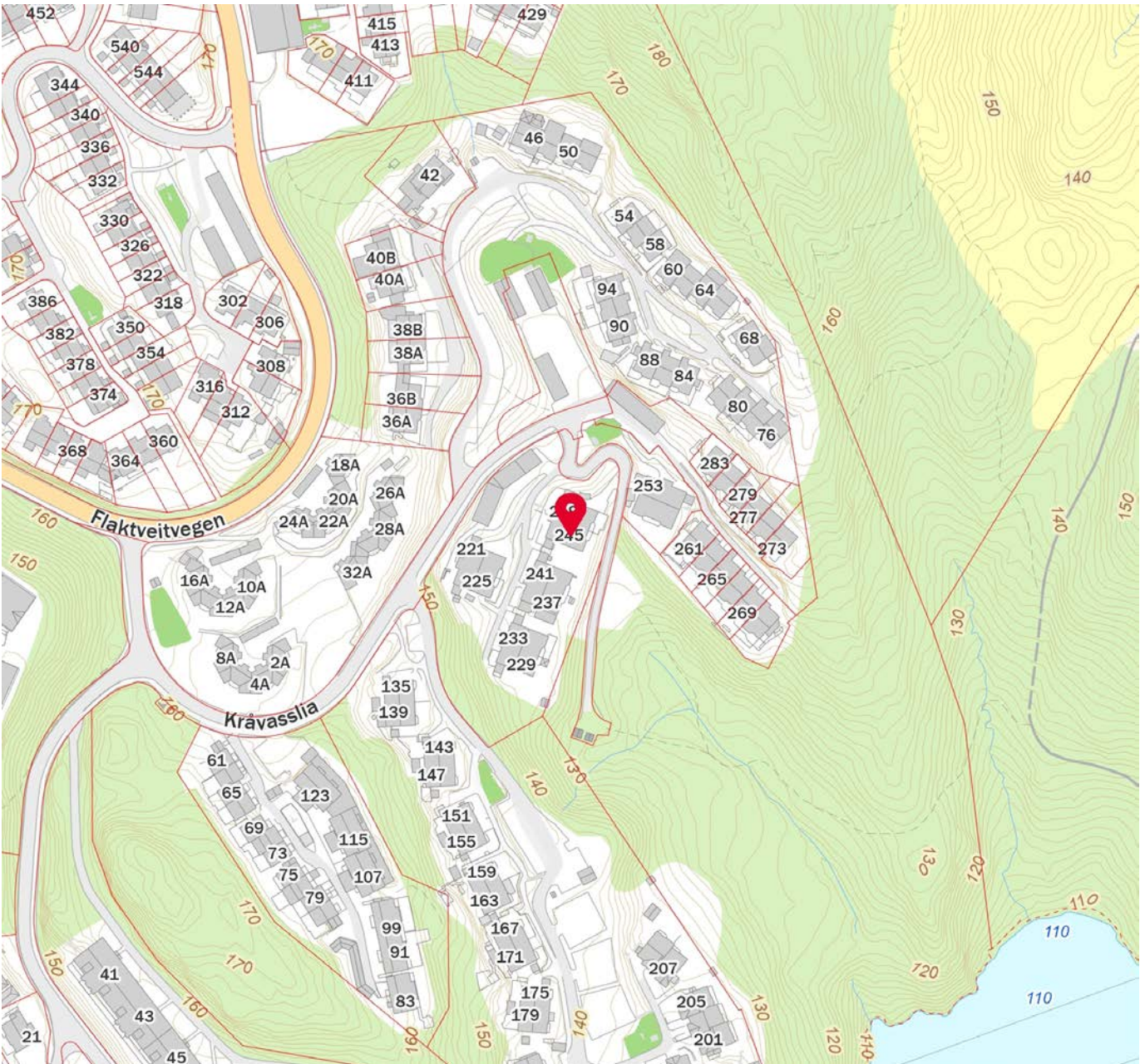



0% 46%

- 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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Kråvasslia 245
5134 FLAKTVEIT**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elise Linningsvoll**Telefon:** 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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