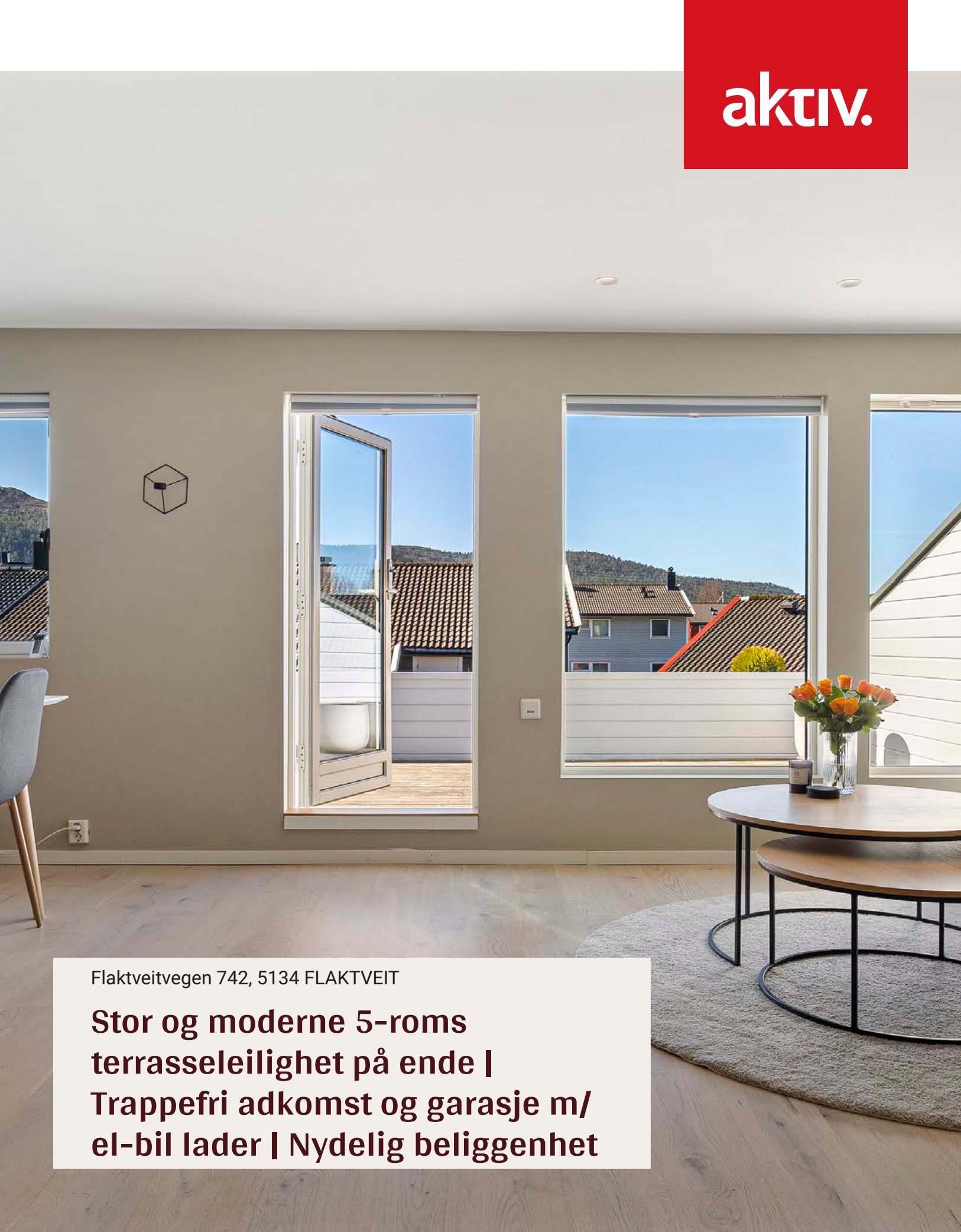


The image shows a bright, modern living room with light-colored walls and a wooden floor. A large window and a glass door leading to a balcony are the focal points. The balcony has a wooden deck and a white railing. Outside, there are other houses with tiled roofs and a clear blue sky. In the foreground, there is a round wooden coffee table with a black metal frame, holding a vase of orange flowers. A grey rug is partially visible under the table. On the left, a grey chair is partially visible. A small, geometric wall sculpture is mounted on the wall to the left of the balcony door. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Flaktveitvegen 742, 5134 FLAKTVEIT

**Stor og moderne 5-roms
terrasseleilighet på ende |
Trappefri adkomst og garasje m/
el-bil lader | Nydelig beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 142 888,-
Omkostn.: Kr 109 650,-
Total ink omk.: Kr 4 442 538,-
Felleskostn.: Kr 5 328,-
Selger: Yngve Johnsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1985
P-rom/BRA 118/122 kvm
Tomtstr.: 4271.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 565
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1501250070

Stor og moderne 5-roms terrasseleilighet på ende | Trappefri adkomst og garasje m/ el-bil lader |

Velkommen til en moderne 5-roms endeleilighet med trappefri adkomst. Populært område på toppen av Flaktveit, med kort gangavstand til skole, barnehage, idrett og aktiviteter, kollektivtransport og servicetilbud. Ca. 6 min kjøring til Åsane storsenter.

Leiligheten har flere gode kvaliteter som utvidet og nytt vaskerom, nytt kjøkken, flere nye overflater og en herlig sør- vestvendt terrasse på hele 27m². På terrassen nytes solen til sein kveld midtsommers.

- God planløsning med 4 soverom
- Stor bod like ved inngangspartiet på ca. 14 kvm
- Garasjeplass med mulighet for etablering av el-bil lading
- I regi av sameiet ble fasade, terrasse, kledning, terrasedør og vinduer skiftet cirka 2017.
- Bussholdeplass i umiddelbar nærhet med hyppige avganger
- Barnevennlig med lekeplass og ballbane



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	73
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 122kvm

P-rom 118kvm

BTA 128

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4271.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Flaktveitvegen 742 har en sentral beliggenhet i et attraktivt og tilbaketrukket område på Flaktveit. Her er det gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og bussholdeplass med hyppige avganger, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

For dagligvarehandel ligger Bunnpris Ulvedalen kort vei unna, og blir naturlig å bruke som nærbutikk i hverdagen. For et større utvalg av butikker, spisesteder, vinmonopol og treningssentre er Åsane Storsenter, Horisont og Gullgruven ca. 10 minutter unna med bil. Reisen til Bergen sentrum tar ca. 18 minutter med bil, eller omtrent 30 minutter med buss fra nærmeste busstopp.

Nærområdet byr på et bredt fritids- og aktivitetstilbud, med flotte turmuligheter til blant annet Liavannet, Vetten og Storsåta, samt organiserte aktiviteter som fotball, håndball og frisbeegolf. Flaktveithallen og idrettsanleggene ved Flaktveit skole er populære samlingspunkter.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Langerinden barnehage
- Flaktveit barnehage
- Flaktveit skole
- Li skole

- Breimyra skole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskille i betong fra byggeår.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater og liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Badet ble pusset opp i 2004 av faglærte personer, men jeg har ikke noe dokumentasjon på dette. Arbeid utført av ukjent.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Antar dette ble utført ved arbeid på badet, i 2004.

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

- Ja, kun av faglært. Utført nytt rør i rør opplegg, inkl ny sluk og vannskap osv ifm nytt vaskerom i 2025. Dokumentasjon på dette ligger ved. Før dette ble det skrudd en skue i et cu rør. Dette ble fikset av samme rørlegger firma, og det ligger ved dokumentasjon på dette arbeidet også. Ved utskifting av kjøkken i 2020 ble det utført rørleggerarbeid for vann og avløp, dette foreligger det ikke dokumentasjon på. Presiserer at det selger skal montere magnetventil ved hoved inntak som skal tilknyttes lekkasje vakt på

kjøkken og i vannskap på vaskerom. Arbeid utført av Vest Rørleggerservice.

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

- Med jevne mellomrom, men det er lenge siden dette ble oppdaget nå. Veldig få når det skjer. Antar dette har kommet fra Ikea papp.

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

- Ja, kun av faglært. Jeg er selv elektriker og har utført disse arbeidene selv. I 2023 ble det gjort en elsjekk av tilsynet. Det ble funnet noen få avvik som er utbedret. Samsvarserklæring for dette og annet elektrisk utført arbeid og rapport vil legges ved som dokumentasjon ved salg. Arbeid utført av Yngve Johnsen.

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

- Ja

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

- Ja. Ref pkt over.

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

- Vaskerom som er utvidet er utført "hvitt" av murerfirma, og dokumentasjon på dette Tømmerarbeid utført av tømreere men på dugnad (uten dokumentasjon): Nytt kjøkken montert i 2021, ny gips i tak og vegger stue i 2021, ny parkett stue 2021, fliser i gang og entre i ca 2006, utvendig bod 2007. Ytterdør og felles dør mellom meg og nabo er satt inn av tømrer uten dokumentasjon i 2022. Fliser i yttergang (felles med nabo) er lagt av murer uten dokumentasjon i 2022.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Jeg har også lagt ned terrasse gulv som er bekreftet godkjent av Sameie. Dokumentasjon på dette vil bli overlevert ved salg. Arbeid utført av - leid inn av sameiet.

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

- Vaskerom er utvidet og brukt av utebod/sportbod. Det er også bygget utebod. Dette er det ikke søkt om bruksendring på, men både styret og BOB er informert om dette.

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

- Fasader, terrasser, kledning, terrassedør og alle utvendige vinduer ble skiftet av innleide underleverandører av sameiet i ca 2017. Dokumentasjon på alt dette sitter

sameiet på.

Innhold

Boligen inneholder:

Vindfang: 3,3 m²

Gang: 14,7 m²

Vaskerom: 7,2 m²

Bad: 5,3 m²

Toalettrom: 2,0 m²

Kontor: 3,5 m²

Stue/kjøkken: 42,1 m²

Soverom 1: 11,2 m²

Soverom 2: 10,6 m²

Soverom 3: 10,8 m²

Soverom 4: 7,8 m²

Bod: 8,5 m²

Terrasse: 27 m²

Standard

Velkommen til Flaktveitvegen 742. Dette er en moderne og innholdsrike innholdsrik 5-roms terrasseleilighet i et tilbaketrukket men sentralt område på Flaktveit.

Leiligheten har flere gode kvaliteter som utvidet og nytt vaskerom, nytt kjøkken og en herlig sør- vestvendt terrasse på hele 27m². I regi av sameiet ble fasade, terrasse, kledning, terrasedør og alle utvendige vinduer skiftet cirka 2017. Kort avstand til skole, barnehage, idrett og aktiviteter, kollektivtransport og servicetilbud. Garasjeplass med mulighet for etablering av el-bil lading

Stue / kjøkken:

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning malt i behagelige farger, og har et areal på hele 42,1m². I stuen er det ny gips i tak og vegger fra 2021, samt parkettgulv fra samme år. Rommet har god plass til innredning av spisebord, sittegruppe, TV møblement og annen ønsket innredning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Belysning med spotter i taket over kjøkkenbenk og stue.

Kjøkkenet ble skiftet i 2021, og fremstår pent og moderne. Her er innredet med mørke glatte fronter, stor og lys benkeplate med god lagring- og arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, ventilator, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, nedfelt vask og kjøleskap med frysedel.

Fra stue- kjøkkenløsningen er det utgang til en fantastisk sør- vestvendt terrasse med plass til innredning av sittegrupper og beplantering. Terrassen egner seg utmerket til å nyte finværet.

Soverom / kontor:

Boligen inneholder totalt 4 soverom og 1 kontor, alle med tilgang fra gang. Hovedsoverommet er malt i en behagelig gråtone og måler 11,2m². Innredet med fin og praktisk garderobeløsning. Soverom 2 og 3 måler 10,6 og 10,8m² med god plass til innredning med seng og garderobeskap. Soverom 4 har et areal på 7,8 m² med plass til standard soveromsinnredning. Kontor på 3,5m².

Bad / toalettrom:

Helfliset bad på 5,3m² med varmekabler i gulv, dusj i badekar, mekanisk ventilasjon, toalett, servant med skap og speil. Leiligheten har et eget toalettrom på 2m².

Vaskerom:

Leiligheten har et nytt, utvidet og lekkert vaskerom fra 2025. Her er det fliser på gulv og malte plater på vegg. Vaskerommet er innredet med smarte løsninger for vasking og tørking av klær samt oppbevaring. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Ved oppgradering av vaskerommet ble det utført nytt rør i rør, ny sluk og vannskap.

Bod:

Boligen har enkel tilkomst til bod ved inngangsparti. Boden holder 8,5m² og har god plass til oppbevaring.

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder gjenstående eldre kobberrør.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til

høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Slitasje i overganger fuger og fliser.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering på sikt og tilfredstillende fallforhold må da etableres.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Jevnlig tilsyn og rengjøring anbefales.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater og liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

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

Branntekniske forhold:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentligmyndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003232370

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Flaktveitvegen 742, utført den 09.03.2020, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler vaskerom og bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 19 493

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 006 196

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 024 784

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Boligen er tilknyttet to sameier, og felleskostnadene er derfor fordelt mellom disse. De er lagt sammen i totalt oppgitte felleskostnader.

Flaktveittoppen Terrasse sameie:

De månedlige felleskostnadene er på kr 3 246,00,-. Disse inkluderer dugnad, renter og avdrag på lån, vedlikehold og driftskostnader.

Flaktveitleitet sameie:

De månedlige felleskostnadene er på kr 2 082,00,-. Disse inkluderer kabel-tv og internett (grunnpakke), dugnad, vedlikehold og driftskostnader.

Sameiet ønsker å utbedre trapper og gjerder. Sameiet skal ha årsmøte i april og har foreslått følgende:

- Kutte felleskostnader for Flaktveitleitet i minimum 6 mnd. Utgifter fra sameiet vil dekkes fra sameiets egenkapital.
- Øke felleskostnader på Flaktivetoppen terrasse med 20 % for å finansiere nye trapper og gjerder.

Når trapper og gjerder er ferdigstilt vil dette tilbakestilles, med forbehold på at endringer kan skje knyttet til uforutsette kostnader og/eller indeksregulering. Merk at forslaget fra styret ikke er vedtatt, og vil tas opp på årsmøte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 328

Andel Fellesgjeld

Kr 142 888

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Flaktveittoppen Terrasse Sameie pr. 18.03.2025: 5 150 405,53,-.

Boligen har fellesgjeld og formue knyttet til Flaktveittoppen Terrasse Sameie.

Andel fellesformue

Kr 45 518

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Flaktveittoppen Terrasse Sameie

Organisasjonsnummer

988962635

Om sameiet

Boligen er tilknyttet to boligsameier; Flaktveittoppen Terrasse Sameie og Flaktveitleitet Sameie.

Fra Flaktveittoppen Terrasse Sameie:

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

Beboer setter opp eget elbil-ladepunkt for egen regning.

Sameiet er rehabilitert for ca kr 12 mill siste 4 år.

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til styret og til sameiets forretningsfører.

Ved overdragelse gjelder ingen forkjøpsrett.

Sameiet har 3 utleieplasser og 4 gjesteparkering inne i garasje.

Beboere som har investert i ladestasjon skal beholde den tildelte plass. Ved salg følger plassen leilighet, rekkehus.

Ved eierskifte i Flaktveittoppen Terrasse Sameie erverver kjøper også tilhørende andel i Flaktveitleitet Sameie.

Alle seksjonene eier en andel i det tingsrettslige sameiet Flaktveitleitet Sameie (gnr 206 bnr 566-567). De har felles garasje og uteområde.

Fra Flaktveitleitet Sameie:

Sameiet har ikke lån.

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

Beboere som har investert i ladestasjon skal beholde den tildelte plass. Ved salg følger plassen leiligheten, rekkehus.

Sameiet har felles infrastruktur for elbil-lading.

Seksjonene 12-51 er også med i Flaktveittoppen Terrasse sameie som er registrert i Foretaksregisteret. Flaktveitleitet Sameie er et tingsrettslig sameie, og det er derfor ikke registrert i Foretaksregisteret.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16367575852

Lånebeskrivelse: DNB

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 142 888,12

Total saldo lån: 5 150 405,53

Innfrielsesdato: 30.06.2033

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være 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

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til styret eller til sameiets forretningsfører. Ved overdragelse gjelder ingen forkjøpsrett.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det fremkommer ingen opplysninger i vedtekter som angår dyrehold. Kontakt megler dersom man er avhengig av å få godkjent dyrehold før evt. bud.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er til hver bruksenhet knyttet enerett for eier til å disponere over terrassen utenfor leiligheten samt til én nærmere angitt garasje plass i Sameiets felles garasjeanlegg.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 565, seksjonsnummer 2 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:

4601/206/565/2:

09.05.1985 - Dokumentnr: 14135 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

- Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste på og luftstrekk over tomten eller legge ledninger i kabelgrøft over tomten - samt ledninger for vann, overvann, kloakk og gass over tomten.

- Gjerdeplikt.

09.05.1985 - Dokumentnr: 14135 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

- Pliktig medlemskap i Flaktveitleitet sameie.

24.01.1985 - Dokumentnr: 2807 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 577/20798

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for terrassehus, nybygg datert 11.03.1985.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Søknad om byggetillatelse for nybygg terrassehus og garasje i underetasje datert 16.02.1984.

- Oversiktskart stemplet 07.03.1984.

- Uttalelse fra brannvesenet datert 24.05.1984.

- Byggetillatelse på vilkår for nybygg; terrassehus med garasje i underetasjen, datert 25.06.1984.

- Tegninger stemplet med godkjenning på vilkår den 25.06.1984.

- Byggetillatelse på vilkår for nybygg; terrassehus med garasje i underetasjen, datert 10.08.1984.

- Tegninger stemplet med godkjenning på vilkår 10.08.1984.

Det er noe avvik fra tegningene: Boder er omgjort til vaskerom. Klesbod omgjort til kontor. Det foreligger ikke bruksendring fra bod til rom for varig opphold.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen er det opplyst at bygningen fikk igangsettingstillatelse i 1984 og ble tatt i bruk i 1985. Dette er lagt til grunn i oppgitt byggeår.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

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

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde, boliger.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 5830000

Plannavn: ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII

Ikrafttrådt: 06.12.1982

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er regulert til byggeområder, boliger.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 5835100

Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VII, PLAN FOR UTBYGGING

Saksnr: 190002053

Ikrafttrådt: 15.11.1983

- Revidert adkomstløsning.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) og grønnstruktur.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling

- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Adgang til utleie

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

Ved bortleie av seksjon skal styret informeres om leietakers navn og eiers nye adresse.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

142 888 (Andel av fellesgjeld)

4 332 888 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

108 300 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

109 650 (Omkostninger totalt)

120 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 442 538 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 453 438 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 456 238 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 109 650

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 4 900,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 750,-, visninger kr 2 900,-, opplysninger og eierskiftegebyr BOB kr 21 240,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Kim Stavang Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner

kim.olsen@aktiv.no

Tlf: 976 76 303

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna

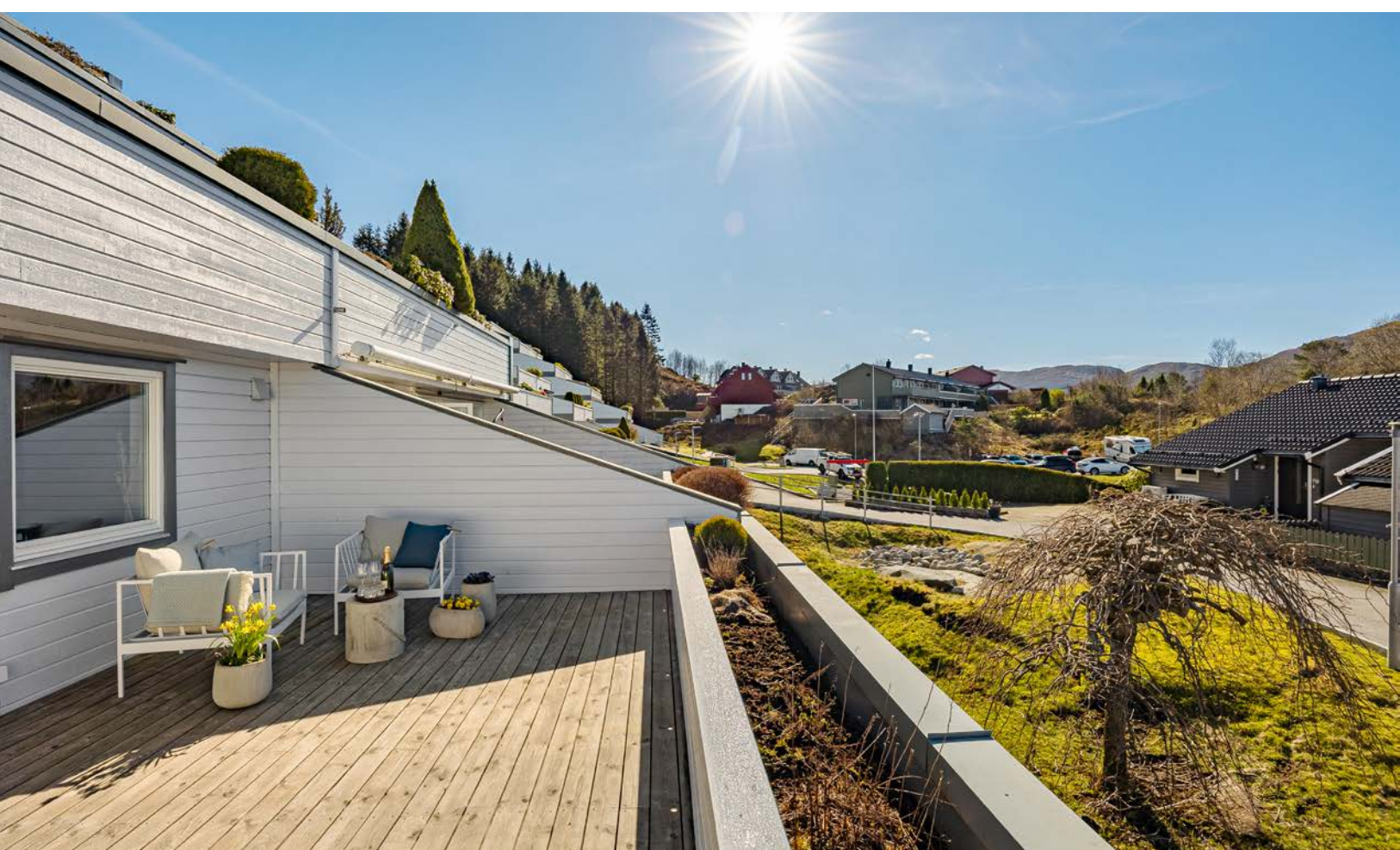
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

04.04.2025











Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.







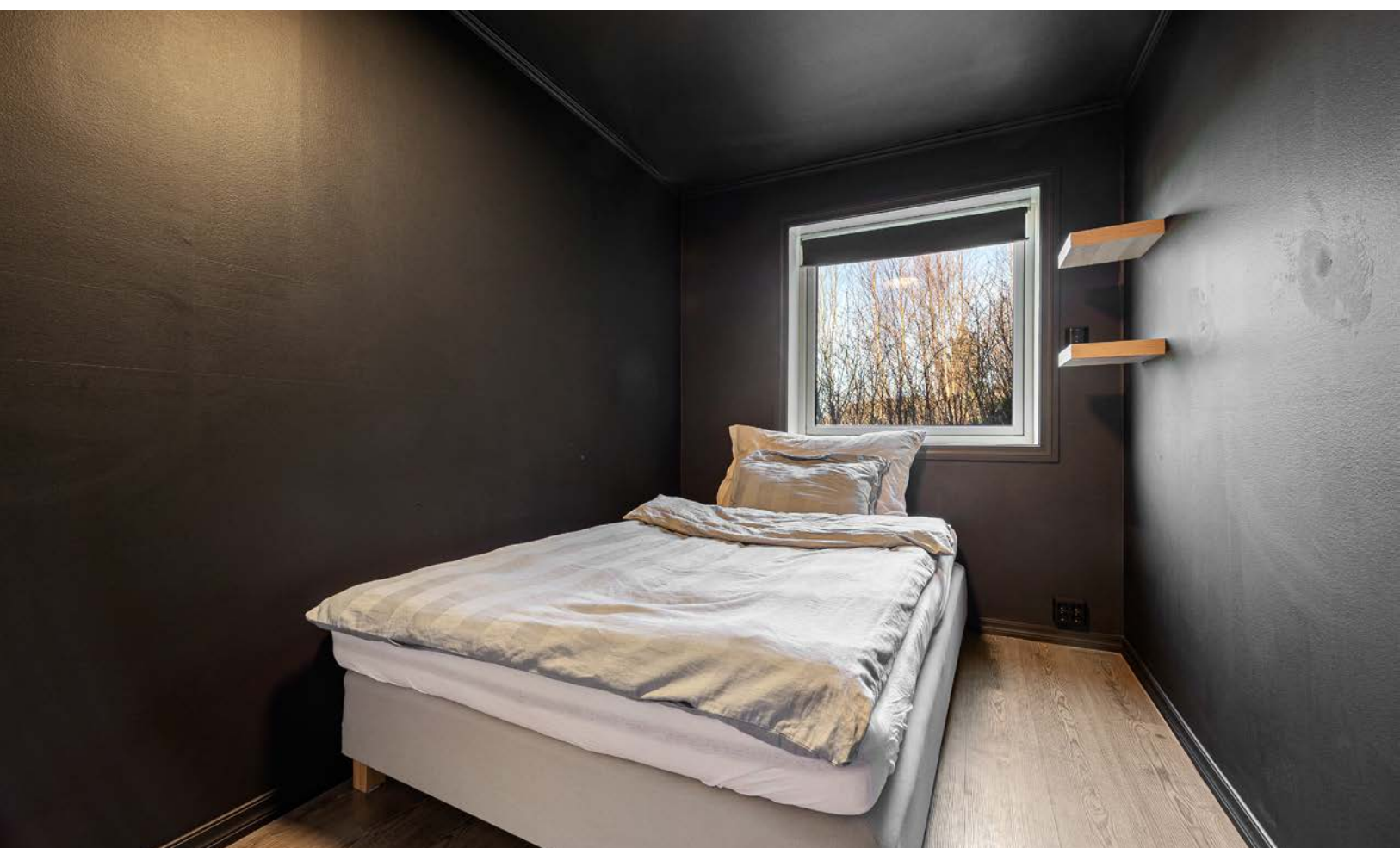












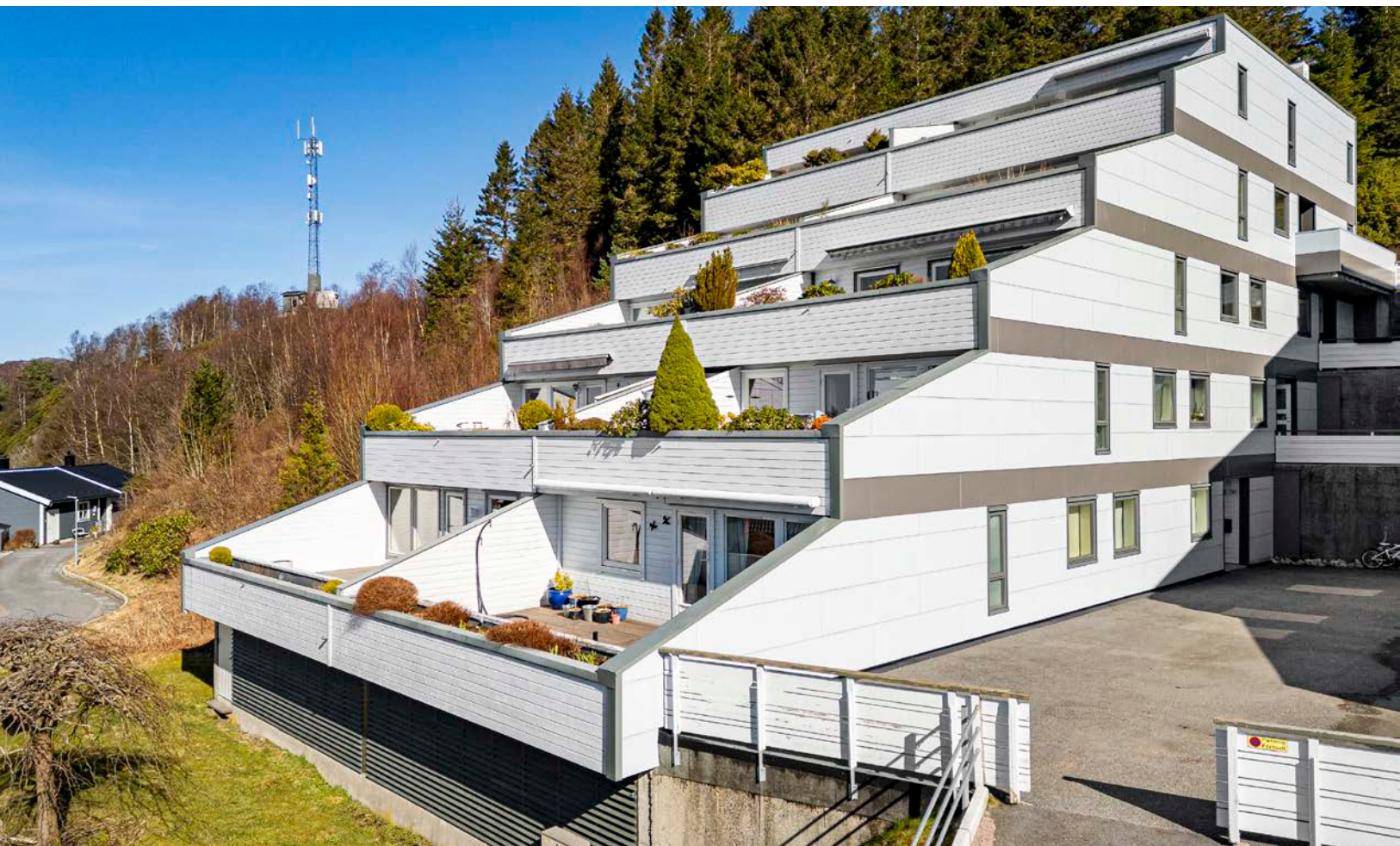
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Flaktveitvegen 742, 5134 FLAKTVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 206, bnr. 565, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 20489-1954

Referansenummer: OJ9565

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



7-Fjellstakst as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



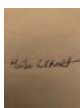
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Femroms enhet på et plan i terrassebygg med fast garasjeplass i kjeller og ekstern bod på 8 kvm ved tilkomst.

Enheten ligger i 1 etasje med utgang til terrasse fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater og liggende trekledning. Yttertak er flatt, opplektet og tekket med folie.

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

Kjedehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomtforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater og liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, laminat og fliser av god kvalitet.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører med ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 2025 med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og benkeskap med utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert sentralt i rommet.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.
Sluk og membran fra 2025 er kontrollert
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking da tilgang til bunnsvill i luke på vaskerom.

Bad fra 2004 med fliser på gulv og vegg.
Ukjent løsning for sluk og membran.
Varmekabler i gulv, dusj i badekar, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert under badekar uten tilkomst.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk uten tilkomst
Membran fra 2004 uten mulighet for kontroll
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til bunnsvill via luke i tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stiltult kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang.
Fliser på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Toalett, enkel vask og ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom i kombinasjon med eldre kobberør
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
120 liter vv beholder fra 2024 plassert på vaskerom
Sikringsskap med automat og skru sikringer med jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Det foreligger uavhengig kontroll av anlegget fra 2023.
Brannslukningsutstyr montert

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

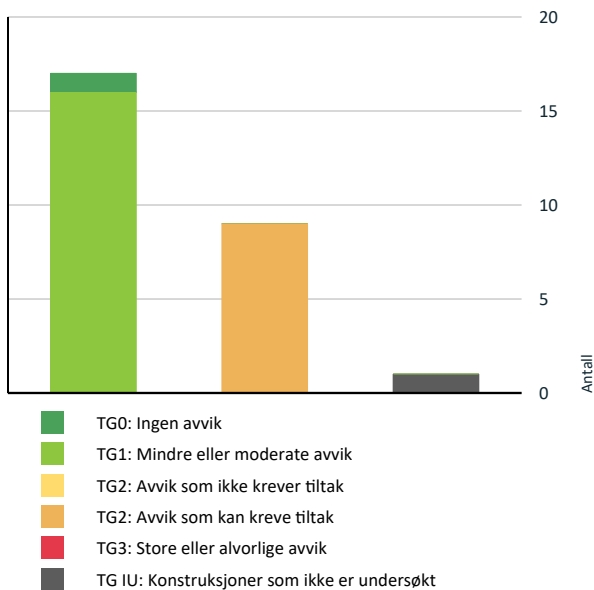
Kjedehus

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

Sportsbod og matbod omgjort til vaskerom. Klesbod omgjort til kontor og kjøkken åpnet opp og innlemmet i stue. Endringer til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

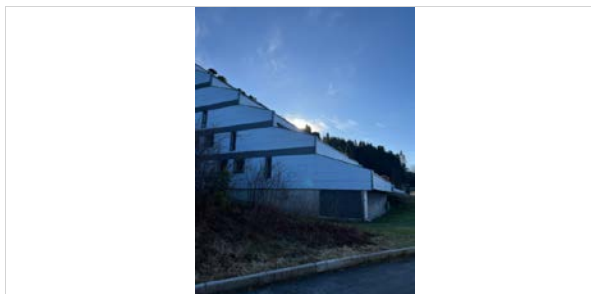
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Kjedehus

-  TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)
 -  Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
-  TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)
 -  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 -  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1985

Anvendelse
Beboelse

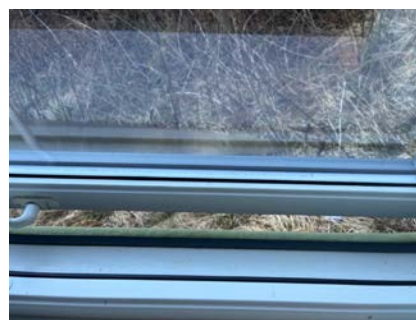
Standard
Leilighet i bygg fra 1985 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



! TG 1 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.



! TG IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.

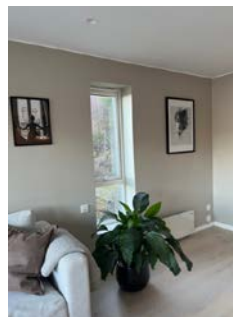
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks. overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater og liggende trekledning.
- Yttertak er flatt, opplettet og tekket med folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med parkett, laminat og fliser av god kvalitet.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand.

Årstall: 2021

Kilde: Egnerklæring

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2025 med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og benkeskap med utslagsvask.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert sentralt i rommet.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra 2025 er kontrollert

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftspalte for tilluft.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilgang til bunnsvill i luke på vaskerom.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2004 med fliser på gulv og vegg.

Ukjent løsning for sluk og membran.

Varmekabler i gulv, dusj i badekar, mekanisk ventilasjon og toalett.

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

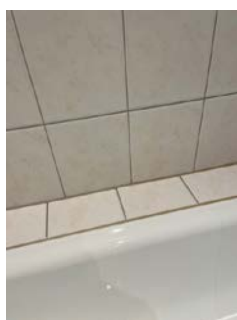
Slitasje i overganger fuger og fliser

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert under badekar uten tilkomst.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering på sikt og tilfredstillende fallforhold må da etableres



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten tilkomst
Membran fra 2004 uten mulighet for kontroll

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Jevnlig tilsyn og rengjøring anbefales.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2004 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



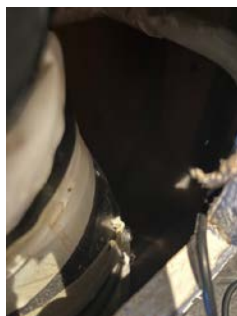
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilkomst til bunnsvill via luke i tilstøtende rom.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Stilfult kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.
Fliser på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Toalett, enkel vask og ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom i kombinasjon med eldre kobberør

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Gjelder gjenstående eldre kobberør

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TG 1 Varmtvannstank

120 liter vv beholder fra 2024 plassert på vaskerom

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 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.

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

Sikringsskap med automat og skru sikringer med jordfeilbryter. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon. Det foreligger uavhengig kontroll av anlegget fra 2023.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	122	8		130	27
SUM	122	8			27
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Vaskerom, Bad, Kontor, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom	Bod	

Kommentar

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

Vindfang: 3,3
Gang: 14,7
Vaskerom: 7,2
Bad: 5,3
Toalettrom: 2,0
Kontor: 3,5
Stue/kjøkken: 42,1
Soverom 1: 11,2
Soverom 2: 10,6
Soverom 3: 10,8
Soverom 4: 7,8
Bod: 8,5

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Sportsbod og matbod omgjort til vaskerom. Klesbod omgjort til kontor og kjøkken åpnet opp og innlemmet i stue.
Endringer til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt vaskerom, nytt kjøkken og overflater i flere rom.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	122	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Yngve Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	565		2	4271 m ²	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant

Adresse

Flaktveitvegen 742

Hjemmelshaver

Johnsen Yngve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til kjøpesenter, butikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Siste hjemmelsovergang

År

2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.04.2025	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	02.04.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	02.04.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	02.04.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ9565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250070	

Selger 1 navn
Yngve Johnsen

Gateadresse	
Flaktveitvegen 742	

Poststed	Postnr
FLAKTVEIT	5134

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

21

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble pusset opp i 2004 av faglærte personer, men jeg har ikke noe dokumentasjon på dette.
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Antar dette ble utført ved arbeid på badet, i 2004.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført nytt rør i rør opplegg, inkl ny sluk og vannskap osv ifm nytt vaskerom i 2025. Dokumentasjon på dette ligger ved. Før dette ble det skrudd en skue i et cu rør. Dette ble fikset av samme rørlegger firma, og det ligger ved dokumentasjon på dette arbeidet også. Ved utskifting av kjøkken i 2020 ble det utført rørleggerarbeid for vann og avløp, dette foreligger det ikke dokumentasjon på. Presiserer at det selger skal montere magnetventil ved hoved inntak som skal tilknyttes lekkasje vakt på kjøkken og i vannskap på vaskerom.
Arbeid utført av	Vest Rørleggeservice

Filer

[Sjekkliste-Serviceoppdrag \(1\).pdf](#)

[Sjekkliste-Serviceoppdrag.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Med jevne mellomrom, men det er lenge siden dette ble oppdaget nå. Veldig få når det skjer. Antar dette har kommet fra Ikea papp
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jeg er selv elektriker og har utført disse arbeidene selv. I 2023 ble det gjort en elsjekk av tilsynet. Det ble funnet noen få avvik som er utbedret. Samsvarserklæring for dette og annet elektrisk utført arbeid og rapport vil legges ved som dokumentasjon ved salg.
Arbeid utført av	Yngve Johnsen

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref pkt over

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom som er utvidet er utført "hvitt" av murerfirma, og dokumentasjon på dette Tømrerarbeid utført av tømrere men på dugnad (uten dokumentasjon): Nytt kjøkken montert i 2021, ny gips i tak og vegger stue i 2021, ny parkett stue 2021, fliser i gang og entre i ca 2006, utvendig bod 2007. Ytterdør og felles dør mellom meg og nabo er satt inn av tømrer uten dokumentasjon i 2022. Fliser i yttergang (felles med nabo) er lagt av murer uten dokumentasjon i 2022.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har også lagt ned terrasse gulv som er bekreftet godkjent av Sameie. Dokumentasjon på dette vil bli overlevert ved salg

Arbeid utført av

Leid inn av Sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom er utvidet og brukt av utebod/sportbod. Det er også bygget utebod. Dette er det ikke søkt om bruksendring på, men både styret og BOB er informert om dette.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fasader, terrasser, kledning, terrassedør og alle utvendige vinduer ble skiftet av innleide underleverandører av sameiet i ca 2017. Dokumentasjon på alt dette sitter sameiet på.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yngve Johnsen	af4ed9536a31c0f8bef8c13f a94549a860befd7a	03.04.2025 11:58:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250070

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

Nabolagsprofil

Flaktveitvegen 742 - Nabolaget Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flaktveit snuplass Linje 4, 4E, 27	4 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	17 min 14 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.6 km
Bergen Flesland	33 min

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 262 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Li skole (1-7 kl.) 258 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	10 min 4.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	11 min 6.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

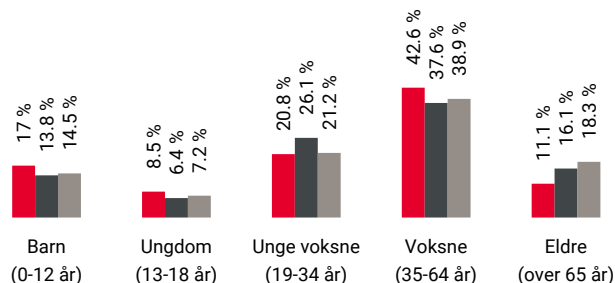
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langerinden barnehage (0-5 år) 57 barn	10 min 0.9 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km
Liakroken barnehage (1-5 år) 84 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 1 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



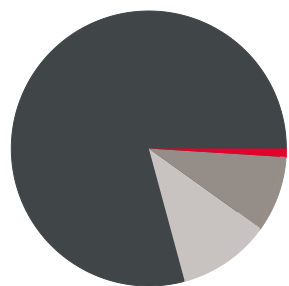
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Bykleiva Ballbane Ballspill	6 min	0.5 km
	Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	11 min	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

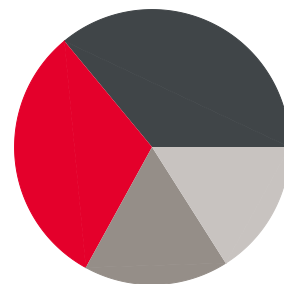
7 min



Vitusapotek Gullgruven

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



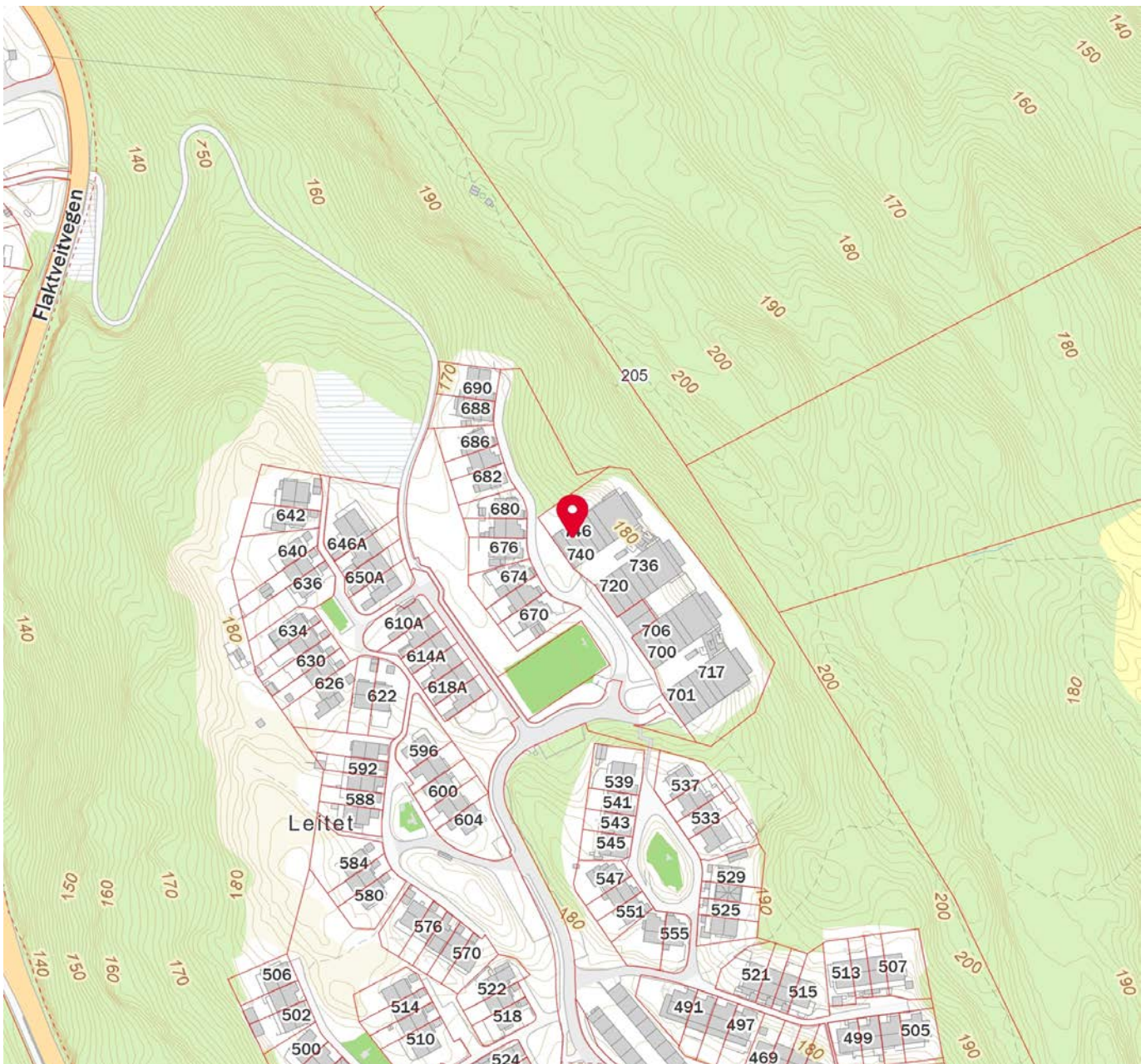
0%

46%

Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER
FOR
FLAKTVEITTOPPEN TERRASSE SAMEIE

Vedtatt i sameiermøte 08.11.2005 og endret på sameiemøte 24.01.2006 , 04.04.2006,
23.04.2007, 28.04.2016 og 15.05.2018

Innholdsfortegnelse:

- § 1 Eierseksjonssameiets navn, opprettelse og eiendom**
- § 2 Formål**
- § 3 Rettslig rådighet**
- § 4 Bruken av bruksenheter og fellesareal**
- § 5 Overdragelse av seksjon mv.**
- § 6 Bortleie**
- § 7 Sameiernes forpliktelser – ansvar utad**
- § 8 Vedlikehold**
- § 9 Mislighold og fravikelse**
- § 10 Sikkerhet**
- § 11 Forsikringer**
- § 12 Sameiermøtet**
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet**
- § 14 Møteledelse og avstemming - protokoll**
- § 15 Styret.**
- § 16 Forretningsfører.**
- § 17 Mindretallsvern**
- § 18 Regnskap. Revisjon. Registrering i foretaksregisteret**
- § 19 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene**
- § 20 Oppløsning**
- § 21 Forholdet til eierseksjonsloven**

§ 1 Eierseksjonssameiets navn, opprettelse og eiendom.

Eierseksjonssameiets navn er "Flaktveittoppen Terrasse Sameie" (heretter kalt Sameiet). Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring for gnr 106 bnr 565 i Bergen kommune tinglyst 24. januar 1985. Sameiet har frem til i dag ikke hatt egne vedtekter.

Eiendommen gnr. 206 bnr. 565 i Bergen med påstående bygninger ligger i sameie mellom de 40 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det iht. den tinglyste seksjoneringsbegjæring fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelenes størrelse.

De bruksenhetene som fremgår av seksjoneringen er undergitt den enkelte seksjonseiers enerett til bruk. Det samme gjelder de boder som er tilknyttet den enkelte bruksenheter som tilleggsareal.

For øvrig er det til hver bruksenhet knyttet enerett for eier til å disponere over terrassen utenfor leiligheten samt til én nærmere angitt garasjeplass i Sameiets felles garasjeanlegg.

De deler av tomt og bygninger som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Også terrassearealer er fellesarealer iht. seksjoneringen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameierne er for øvrig medeiere med til sammen 40/51-deler i eiendommen gnr 206 bnr 566 i Bergen, organisert gjennom det tingsrettlige sameiet "Flaktveitleitet Sameie". Sistnevnte sameie har egne vedtekter.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiernes felles eiendom, til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak fattet på sameiermøtet m.m.

§ 3 Rettslig rådighet

Med de unntak som måtte fremgå av eierseksjonsloven eller av disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsetting og bortleie.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet eller styret fastsetter.

Den enkelte seksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Garasjeplass kan anvendes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan med ordinært flertall fastsette vanlige ordensregler for sameiet. Sameierne er forpliktet til å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet.

Alle installasjoner på fellesarealer, herunder tiltak som er nødvendige av hensyn til en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

De tilliggende eiendommer gnr 206 bnr 554-564 i Bergen (11 eneboliger i rekke) har bruksrett til i alt 11 garasjeplasser i eierseksjonssameiets garasjeanlegg, samt rett til å benytte seg av de garasjeplasser/parkerings-plasser som er avsatt til gjesteparkering, mot at de bruksberettigede svarer for sin forholdsmessige andel av utgiftene til drift og vedlikehold av garasjeanlegg og parkeringsplasser.

Retningslinjer for felles garasjeanlegg.

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet og håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig.

- I fellesgarasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/kjellere.
- Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Garasjeanlegg må enten ha håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndsløkkeapparat må minst tilfredsstille effektivitetetsklasse 21A. Sløkkeutstyret skal være tydelig markert med skilt.
- Tekniske installasjoner som sløkkeutstyr, brannklassifiserte dører, brann porter, sprinkler, brannalarmanlegg, røykventilasjon etc skal fungere som forutsatt og må kontrolleres jevnlig.
- Garasjeanlegg som normalt har ledesystem i samsvar med NS 3926 «Visuelle ledesystemer for rømning av byggverk».

- Når det gjelder lading av el-biler skal dette kun gjøres på punkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.

Brann – og eksplosjonsloven § 5

§ 5 Overdragelse av seksjon mv

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til styret eller til sameiets forretningsfører. Ved overdragelse gjelder ingen forkjøpsrett.

§ 6 Bortleie

Ved bortleie av seksjon skal styret informeres om leietakers navn og eiers nye adresse.

§ 7 Sameiernes forpliktelser – ansvar utad

Kostnader ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av Sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter (blant annet kostnader til forretningsførsel og styrehonorar), nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på eventuelle felleslån samt forsikringspremier.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen, kan sameiermøtet med vanlig flertall vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til Sameiets konto til dekning av fellesutgifter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis per måned. Innbetaling til fond etter 3. ledd fordeles etter eierbrøk, og innkreves sammen med de månedlige akontobeløp for felleskostnader.

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

§ 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens

bevarelse og utseende. Sameierne er forpliktet til å følge vedtatte vedlikeholdsplaner for ytre vedlikehold. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter. Forhåndssamtykke fra styret må innhentes før arbeidene kan igangsettes.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antennar, markiser og lignende krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges. Styret skal gi sin godkjenning dersom eventuelle ulemper ved tiltaket er små, sett i forhold til de fordeler sameieren har ved at tiltaket gjennomføres.

Fellesrom og øvrige fellesarealer skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes sameieren selv, vedkommendes husstand eller andre som sameieren er ansvarlig for.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at alt nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Hver enkelt sameier er likevel ansvarlig for å utføre og bekoste følgende vedlikeholdsoppgaver på fellesarealer: maling/beising/oljing av vinduer til egen bruksenhet, yttervegger utenfor stue og kjøkken, altandør, terrassekasser, terrassegulv samt innvendige terrassevegger. Likeså pålegges det sameierne å holde sluker, renner mv. på terrassene fri for løv mv, slik at lekkasjeskader unngås. Inngangspartier til bruksenhetene skal holdes rene og ryddige. Det samme gjelder de garasjeplasser seksjonseier har rett til å bruke.

Dersom en andelseier ikke overholder sine vedlikeholdsforpliktelser etter foregående ledd, kan styret la arbeidet bli utført for sameierens regning.

§ 9 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jf. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 27.

Dersom seksjonen er utleid, kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietakeren.

§ 10 Sikkerhet

De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 11 Forsikringer

Styret i Sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og andre installasjoner på eiendommen, samt innboet i fellesarealer. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet, som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

§ 12 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel. Innkallelsen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den adresse sameieren selv har oppgitt til styret.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært

sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Styrets regnskap for foregående år samt forslag til budsjett for kommende år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Årlig vedlikeholdsbudsjett.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan for øvrig ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen..

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiernes husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av en seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller han har gyldig forfall.

Sameierne kan la seg representere med fullmektig på årsmøte. Sameieren har rett til å møte sammen med en rådgiver i sameiermøtet. Rådgiveren kan uttale seg dersom sameiermøtet med vanlig flertall gir tillatelse til det.

Ingen kan, som sameier eller fullmektig, delta i drøftelse eller avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Møteledelse og avstemming - protokoll

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner. Hver seksjon har én stemme.

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

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- 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 fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12, annet ledd, annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket føret med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av siste års felleskostnader,
- h) endringer av Sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som velges av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning dersom noen av sameierne forlanger det. Kopi eller utskrift av protokollen skal sendes til samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid være tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges inn i styret for Flaktveitleitet Sameie. Det skal alltid være representant fra både rekkehus og terrassehus i styret.

Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Sameiet tegnes av styrets leder og et medlem av styret i fellesskap. Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det er nødvendig. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. I saker som gjelder vanlig forvaltning kan styret gi Sameiets forretningsfører fullmakt til å representere sameierne.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmene (eller deres varamedlemmer) er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

§ 16 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at Sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styret som ansetter, fører tilsyn med og evt. sier opp forretningsfører.

§ 17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen av sameierne eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Regnskap. Revisjon. Registrering i foretaksregisteret

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Revidert regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges til behandling i det ordinære sameiermøtet (årsmøtet).

Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og fungerer inntil ny revisor er valgt.

Styret sørger for at sameiet registreres i foretaksregisteret.

§ 19 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av eierseksjonsloven § 19, 5. ledd fastsettes følgende:

De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke de garasjeplasser som er tildelt den enkelte bruksenhet samt de terrasser som ligger i tilknytning til bruksenheten, mot at vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 8 overholdes. Det skal ikke svares vederlag for denne eneretten til bruk,

§ 20 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 21 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

Johnsen, Yngve
Flaktveitvegen 742, 5134 FLAKTVEIT

Vår ref.: 0152-2-13, Jeanette Haugsdal
Dato: 18.03.2025

Deres henvendelse av 18.03.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 13 i Flaktveitleitet Sameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Flaktveitleitet Sameie
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	898436322
Seksjons-/andelsnr.:	13
Seksjons-/andelseier:	Johnsen, Yngve
Adresse:	Flaktveitvegen 742, 5134 FLAKTVEIT

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003232370

Fellesutgifter:

Kabel-TV og Internett	447,00	Månedlig
Dugnad	125,00	Månedlig
Driftskostnader	1 510,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 082,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Sameiet har ikke lån.

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Jan Åge Olsen
Styrets e-post: flaktveitleitet@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr	0
Andel formue pr	0

Bygning/eiendom

Byggeår 1986
Gårds-/bruksnr: 206/565

Særskilte opplysninger

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

Beboere som har investert i ladestasjon skal beholde den tildelte plass. Ved salg følger plassen leiligheten, rekkehus.

Sameiet har felles infrastruktur for elbil-lading.

Seksjonene 12-51 er også med i Flaktveittoppen Terrasse sameie som er registrert i Foretaksregisteret. Flaktveitleitet Sameie er et tingsrettslig sameie, og det er derfor ikke registrert i Foretaksregisteret.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL
Jeanette Haugsdal
E-post: Meglerpakke@bob.no

Johnsen, Yngve
Flaktveitvegen 742, 5134 FLAKTVEIT

Vår ref.: 0155-1-02, Jeanette Haugsdal
Dato: 18.03.2025

Deres henvendelse av 18.03.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 02 i Flaktveittoppen Terrasse Sameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Flaktveittoppen Terrasse Sameie
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	988962635
Seksjons-/andelsnr.:	02
Seksjons-/andelseier:	Johnsen, Yngve
Adresse:	Flaktveitvegen 742, 5134 FLAKTVEIT

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003232370

Fellesutgifter:

Dugnad	60,00	Månedlig
Fellesutgifter	3 186,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 3 246,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16367575852
Lånebeskrivelse:	DNB
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	142 888,12
Total saldo lån:	5 150 405,53
Innfrielsesdato:	30.06.2033

Fellesgjeld pr. 18.03.2025: 142 888,12

Total fellesgjeld for Flaktveittoppen Terrasse Sameie pr. 18.03.2025: 5 150 405,53

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Jan Åge Olsen
Styreleders e-post: jols157@hotmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	144 371
Andel formue pr 31.12.2024	45 518

Bygning/eiendom

Byggeår 1985
Gårds-/bruksnr: 206/565

Særskilte opplysninger

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

Beboer setter opp eget elbil-ladepunkt for egen regning.

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til styret og til sameiets forretningsfører. Ved overdragelse gjelder ingen forkjøpsrett.

Sameiet er rehabilitert for ca kr 12 mill siste 4 år.

Sameiet har 3 utleieplasser og 4 gjesteparkering inne i garasje.

Beboere som har investert i ladestasjon skal beholde den tildelte plass. Ved salg følger plassen leilighet, rekkehus.

Ved eierskifte i Flaktveittoppen Terrasse Sameie erverver kjøper også tilhørende andel i Flaktveitleitet Sameie. Megler må derfor innhente boliginformasjon for begge andeler ved eierskifte.

Alle seksjonene eier en andel i det tingsrettslige sameiet Flaktveitleitet Sameie (gnr 206 bnr 566-567). De har felles garasje og uteområde.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL
Jeanette Haugsdal
E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	155	FLAKTVEITTOPPEN TERRASSE SAMEIE (0155)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	725 000	52 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	190 500	14 %
Renter lån	353 000	25 %
Avdrag lån	463 000	33 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-324 700	-23 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 406 800	100 %

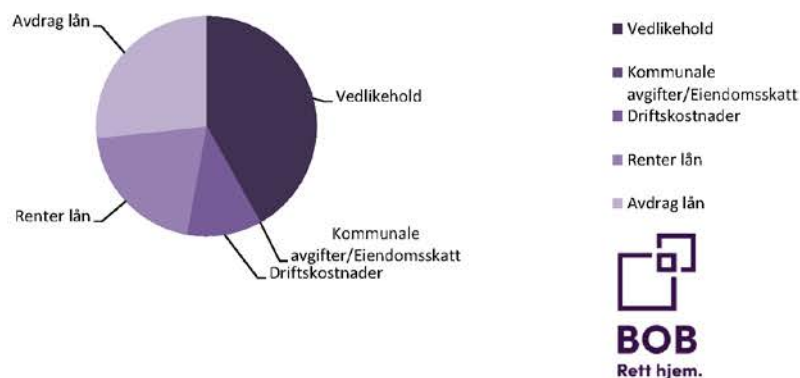
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025



BOB BBL
desember 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Flaktveitvegen 742
5134 FLAKTVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre