

PROAKTIV

Familieperfekt rekkehus på toppen av Flaktveit

Les gjennomgang av boligen
sammen med eier side 10 og 11

FLAKTVEITVEGEN 352



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ÅSANE

FAMILIEPERFEKT REKKEHUS PÅ TOPPEN AV FLAKTVEIT. NYTT BAD
APRIL 2026, GARASJEPLASS OG MULIG MED RASK OVERTAKELSE.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: FLAKTVEITVEGEN 352, 5134
FLAKTVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 385, i FLAKTVEIT
kommune

Prisantydning: 4.750.000,-

Totalpris: 4.750.000,-

Kommunale avgifter: 17.590,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1984

Rom/soverom: 4/3

BRA: 114 m²

BRA-i: 109 m²

Garasje/Parkering: Fast garasjeplass

Tomt: 148.8 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	6 Nærområdet	16 Stue
20 Kjøkken	24 Soverom	26 Bad	27 Toalett
31 Entré	32 Kjerneinformasjon	39 Vedlegg	96 Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig. ♦

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg igjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg igjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



ÅSANE

Område: ÅSANE

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Det er ikke vanskelig å la seg overbevise av Flaktveit. Du er omringet av grønne skoger, høye fjell og samtidig bare syv minutter unna de store kjøpesentrene i Åsane og 14 minutter unna Bergen sentrum. Når stormene stryker seg langs husveggene og regnet applauderer på takhellene på høsten, når snøen dekker landskapet som et hvitt teppe og blir liggende noen dager ekstra på vinteren, når fuglene kvitrer fra trærne og solen seiler over Storsåta på våren og når du kjenner lukten av en nyklippet plen og lyden av små tronarvinger som leker i nabolaget på sommeren. Da er det nesten umulig å ikke bli forelsket i denne vidunderlige plassen, som tidlig på 1970-tallet bare bestod av skoger og planer. Jeg bor selv på Flaktveit og du skal få lov å bli med meg på en kjøretur for å se hvorfor jeg mener det ikke finnes noen bedre steder å bo.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Flaktveit snuplass Linje 4, 4E, 27	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 🚶 13.5 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 🚶 16.1 km
✈️ Bergen Flesland	32 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 🚶 1 km
Kiwi Nyborg	4 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Gullgruven	6 min 🚶
📦 Vitusapotek Gullgruven	6 min 🚶

SPORT

🏀 Bykleiva Ballbane Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏀 Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	7 min 🚶 0.6 km
🏊 S-Camp Åsane	3 min 🚶
🏊 SKY Fitness Åsane	4 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Vi starter allerede før Flaktveit begynner, ved Coop Extra Nyborg. Som sammen med Kiwi Nyborg og Bunnpris Ulvedalen er de tre nærliggende alternativene for å fylle handlekurven med matvarer. Førstnevnte har imponerende åpningstider på hverdagene med åpne dører fra 06.30 til 23.59. Skulle man ha behov for et enda større utvalg må vi ikke glemme at vi er i bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, IKEA etc. har man det meste

lett tilgjengelig i sitt eget nabolag.

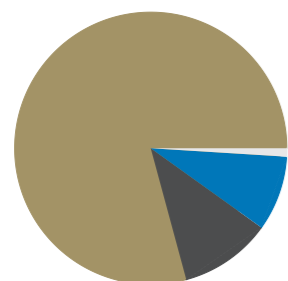
Etter å ha tatt til høyre i lyskrysset fortsetter vi rett frem. På høyre side ligger Liavatnet, en tursti som ble oppgradert i 2024 for å være fint tilrettelagt for alle. Her kan man sette seg ned på en benk og se på BOB sitt nye og unike boligprosjekt Liaparken, som har som visjon å knytte mennesker tettere sammen, delingskultur og inkludering. På høyre side er Bergens mest innovative treningssenter, S-Camp hvor du kan trene hver dag mellom 05.00 og 24.00.

Vi tar første til høyre inn på Liavegen og får Pro Padel på venstre side. Syv dobbelbaner, alt du trenger av utstyr for å spille padel og åpningstider fra 06 til 23 alle dager. I samme bygg ligger Byggmax, perfekt om du har et innendørs eller utendørs prosjekt som skal gå fra byggetegning til ferdigattest. Etter Liavegen har blitt Flaktveitsvingane kan man ta til høyre og kjøre inn på Hjortland. Her starter turen opp til majestetiske Storsåta, som belønner deg med en misunnelsesverdig utsikt på toppen. Dette er bare en av mange turmuligheter og de finnes i alle vanskelighetsgrader. I tillegg finner vi Åsane Ridesenter, som tilbyr blant annet helgeundervisning, mulighet for å være hestepasser og ridekurs.

Videre opp Flaktveitsvingane kommer vi til den første av tre barnehager og den første av to barneskoler. Langerinden Barnehage, Flaktveit Barnehage og Åsane Gårdsbarnehage er de tre alternativene for de bittesmå, Flaktveit Skole og Li Skole er for de litt større og Breimyra Skole for de største. Her trenger du nesten ikke lære barna trafikkreglene før de begynner på videregående, siden det er gangavstand til alle. Hvert eneste år inviterer barneskolene til 17-mai feiring på skoleplassene med både tog, taler og leker.

Vi blinker inn til Ulvedalen Torg og parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene. Her får du en enkel middag hos Huseyin på Efes Pizza, hils fra meg, post i butikk og søndagsåpen butikk hos Kjøpmann Øyvind hos Bunnpris Ulvedalen, den perfekte frisyren hos Therese på Era Studio

BOLIGMASSE



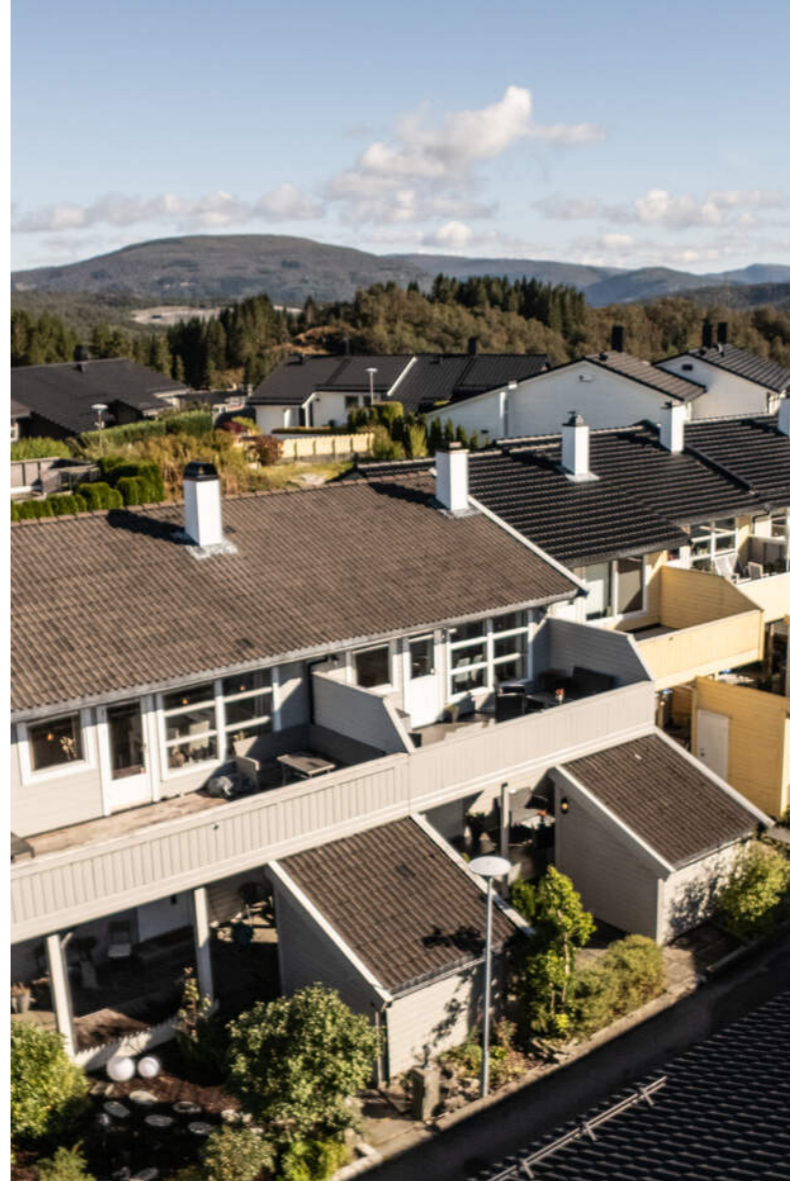
1% enebolig
80% rekkehus
9% blokk
11% annet



og en omsorgsfull lege på Flaktveit legesenter som tar vare på deg dersom du skulle bli syk. Men vi kan ikke stoppe på Ulvedalen uten å gå innom Martha's Fancy kaker. En kafe med inspirasjon fra London, Paris, Barcelona og tilbyr det motsatte av halvfabrikat og dårlig kvalitet. Her finner du kaker utover dine forventninger, bunadskaker, søtsaker til dessert og muligens verdens beste glutenfrie berlinerboller.

Tilbake i bilen kjører vi ut på veien, tar til høyre i krysset og fortsetter opp Flaktveitvegen. Før toppen av bakken står et skilt med Flaktveithallen og vi kjører ned dit. For etter skoletid / arbeidstid sørger Flaktveit IK, stiftet i 1994, for at både barn og voksne har et fritidstilbud å velge mellom. Fotball, frisbeegolf, håndball, innebandy, åpen hall m.m. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før ligger den imponerende Frisbeegolfbanen med 18 hull plassert rundt i terrenget her oppe. Har du ikke det du trenger for å spille stikker du hodet innom Kim, som står bak kassen i Frisbeegolfshoppen, og han hjelper deg med å plukke ut alt etter hvilket nivå du er på. Rop fore og kast.

Det passer perfekt å runde av ved Flaktveit snuplass, hvor også firerbussen snur. Alle jeg snakker med nevner kollektivtilbudet som et av de store trivselsargumentene på Flaktveit. Nærmeste busstopp er aldri mer enn noen få minutters gange fra egen inngangsdør, og bussen har så hyppige avganger at du slipper å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. I beste busstid er den lengste ventetiden bare 9 minutter dersom du skulle være så uheldig å se baksiden av bussen kjøre fra deg. Bussen stopper på Åsane Terminal, før den går videre til sentrum, noe som gir anledning for å skifte linje som går dit du skal. Det er også ekspressbuss fra Flaktveit som stopper på alle stopp frem til Gullgruven og kjører direkte til Bryggen. Et flott alternativ som tar deg til byen på et knips.





Lørdag morgen. Solen har akkurat begynt å seile inn på terrassedekket. Med avisen i den ene hånden og kaffekoppen i den andre går du ut igjennom terrassedøren, setter deg ned og ser utover den grønne skogen som kryper oppover langs Storsåta. De neste timene skal solen skinne på både uteplassen og balkongen, helt til den stuper ned bak fjellene i horisonten. Fra lekeplassen kan du høre små tronarvinger som leker, og siden tunet er nesten helt bilfritt slipper du å bekymre deg. Dette er rekkehuslivet på Flaktveit. En rolig og tilbaketrukket tilværelse der hverdagslogistikken går opp, der du er omringet av hyggelige naboer og der alt ligger til rette for at dine små skal få en god oppvekst. Faktisk vil jeg påstå at det ikke finnes noe bedre sted å bo. Men jeg er inhabil siden jeg selv har bodd bare noen få rekkehus unna.

Jeg parkerer på sameiets store gjesteparkeringsplass og går mot nummer 352. Det er fredag ettermiddag og jeg har blitt invitert hjem til Lin sitt rekkehus for første gjennomgang i forbindelse med at flyttelasset hennes skal til en leilighet i Åsane. Siden jeg selv har bodd i velforeningen i ti år kan jeg fortelle litt om hvordan ting er her oppe. Vi skal først spole tilbake til 1982-1984, da det ble bygget 76 selveiende rekkehus under samme flagg: Bykleiva Sameie. Til hvert hus tilhører en ideell 1/76 eierandel av to felles eiendommer bestående av gangveier, garasjeanlegg, lekeplasser, grøntanlegg, TV/brebåndnett, etc. Sameiet forvaltes av Styret bestående av fem personer: Leder, sekretær, kasserer og styremedlem, som velges på årsmøtet. Hvert hus betaler felleskostnader for dekning av fellesutgifter som gjelder forsikring garasjeanlegg, strøm til lys gangveier, drift/vedlikehold fellesarealer samt TV/brebånd fra Telenor. I 2026 er denne på 971 kroner i måneden. Denne eiendommen har plass i lukket fellesgarasje (Med ladestasjon for elbil). Skulle du få gjester er det flere oppmerkede parkeringsplasser på velforeningens felles tomt.

Lin venter på meg like ved inngangsdøren og vi starter gjennomgangen på den første av tre uteplasser. Foran huset er det nemlig bygget opp en terrasseplattning, hvor man sitter skjermet og usjenert under tak. Hun åpner boddøren, som i dag blir brukt som treningsrom. Det første som møter oss på den andre siden av ytterdøren er et lite vindfang med plass til å sette fra seg skoene og henge av seg jakken. Videre inn er en romlig hall som binder sammen alle rommene i første etasje: Badeværelse, vaskerom, gjestetoalett, bod innredet til kontor (ikke godkjent) og to soveværelser. Lin sier at i forbindelse med en forsikrings sak har huset fått helt nytt bad og helt nytt vaskerom i regi av Frende. Alt er gjort av fagfolk og det foreligger dokumentasjon. Begge soveværelsene i denne etasjen er av god størrelse, med plass til både dobbeltseng og ønsket garderobeløsning. Alle rom i underetasjen, bortsett fra vaskerommet, har varmekabler.

På toppen av trappen er hovedetasjen, bestående av stue, kjøkken, soveværelse og to uteplasser. Det første jeg legger merke til er det misunnelsesverdige lysinslippet, som skaper en god atmosfære i stuen. Rommet har kvadratisk utforming, som gjør det enkelt å innrede med både stor sofa og spisebord. Om vinteren har vedovnen ansvaret for at det holdes en god temperatur i hele boligen. Lin lukker opp døren til balkongen og sier at dette er stedet hun kommer til å savne på sommeren.

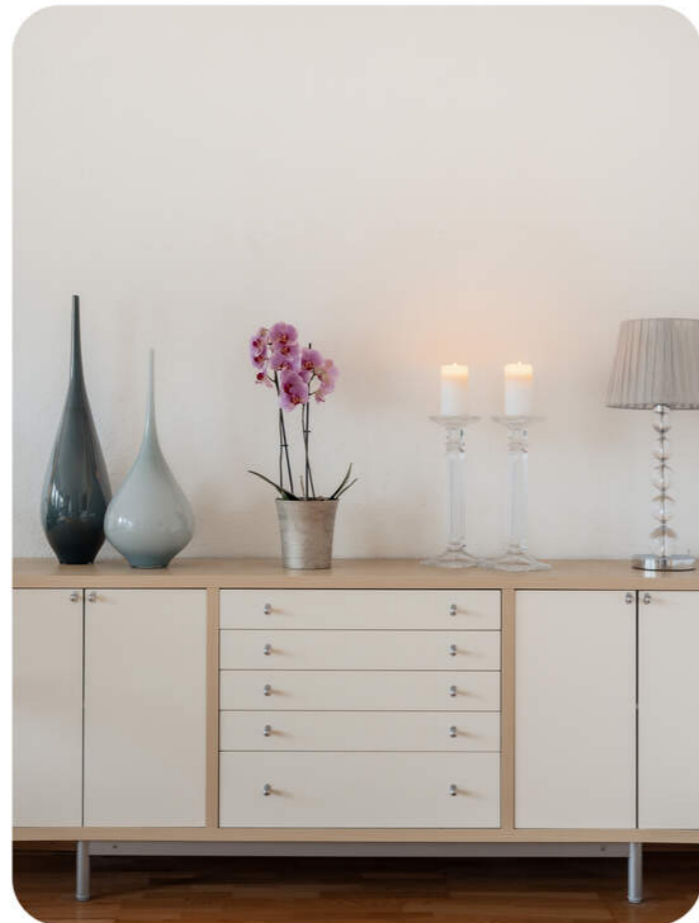
Sørvestvendt balkong med sol fra tidlig formiddag til veldig sen kveld. Videre inn er nok et delikat rom, nemlig kjøkkenet. Lys innredning og plass til kjøkkenbord. Fra kjøkkenet er balkongdøren som går ut til en stor og usjenert terrasse med plass til både sofagruppe, grill og den nesten obligatoriske trampolinen. Det siste værelset i denne etasjen er hovedsoveværelset, som er stort nok til å kunne innredes med dobbeltseng og ønsket garderobeløsning. Huset har også koffertloft for oppbevaring med tilkomst fra kjøkkenet.

Vi setter oss ned i hagen og jeg spør hva Lin tenker om å skulle selge huset etter å ha bodd der i 13 år. Lin svarer at det selvfølgelig er tungt når man tenker på alle de fine sommerdagene i hagen, alle de fine middagsselskapene og den tryggheten i et nabolag der alle er på hils. Hun sier at hun har tatt veldig godt vare på huset når hun nå gir nøklene til noen andre, som gjerne kan sette sitt eget preg på det, men fundamentet er bra. For en ny eier er det bare å begynne å samle minner. Om små barnefotter som tar sine første steg på stuegulvet, de varme sommerdagene med en god bok på terrassen og pynte juletreet i stuen samtidig som at snøen dekker landskapet som et stort, hvitt teppe. Jeg spør hva en ny eier kommer til å sette ekstra stor pris på. Lin svarer definitivt samholdet med naboene.











KITCHEN
DISINFECTANT

beko

SmartInverter











KJERNEINFORMASJON

PARKERING

Fast garasjeplass

Tomtestørrelse

148 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen eier 1/76 av to fellestomter til velforeningen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte

Taktekking: Betongtakstein fra byggeår.

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

Vinduer: Vinduer har trekarmen med isolerglassruter. Malt overflate på karm og glasslister.

Etasjeskiller: Trebjelkelag

Grunnmur: Armert og plassbygget betongkonstruksjon.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

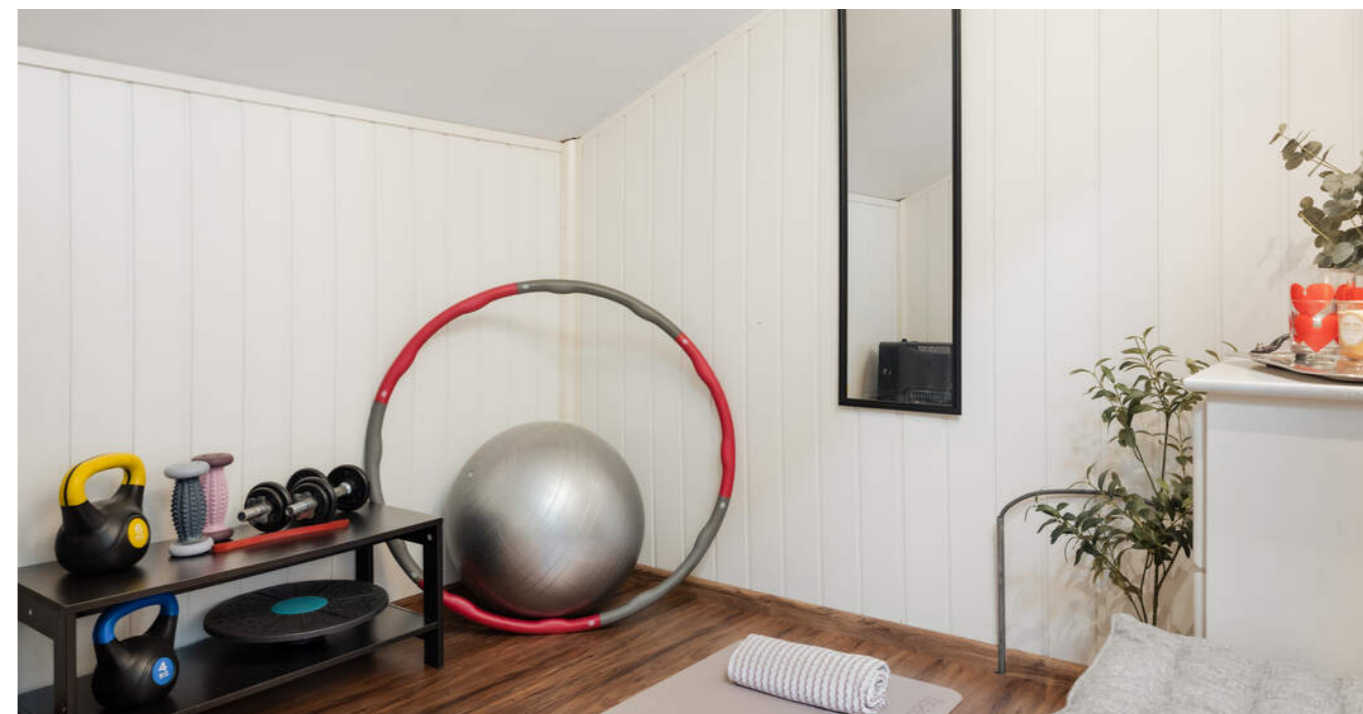
TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking, nedløp og beslag grunnet alder.
- Veggkonstruksjon grunnet at det ikke er etablert musespærre i nedre kant av konstruksjon.
- Vinduer grunnet alder og at enkelte vinduer er vanskelig å åpne / lukke. Det er anbefalt å smøre opp bevegelige mekaniske deler jevnlig for å sikre god funksjonalitet.
- Boddør grunnet alder
- Balkongdører grunnet alder og dørene bør justeres og vedlikeholdes.
- Overflater på soverom 1 grunnet lapper i gulv / sprekk i parkettskjøt ved garderobeskap. Konstruksjonsdel fungerer med dagens avvik med er visuelt ikke fagmessig.
- Etasjeskillere grunnet at det på kjøkken er registrert til dels store retningsavvik og knirk. Det er ikke synlige observasjoner som tilsier setninger i underetasje. Ingen oppsprekk eller nedbøyninger er registrert i underetasje under aktuelt sted.
- Piper og ildsted grunnet alder.
- Innvendige dører grunnet at enkelte dører må justeres.
- Sluk på vaskerom grunnet alder. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



- Avløpsrør grunnet alder.
- Drenering grunnet alder
- Utvendige vann og avløpsledninger grunnet alder.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Onsdag, 8. april 2026)

Innhold

- Første etasje: Entré, hall, badeværelse, vaskerom, gjestetoalett, bod innredet til kontor (Ikke godkjent) og to soveværelser.

- Andre etasje: Stue, kjøkken, soveværelse, balkong med formiddag / ettermiddag / kveldssol og terrasse med morgensol.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 109 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 114 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 68 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Elektrisk og vedovn.

- Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Energimerke

Rød F

Info strømforbruk

Eier opplyser at årlig strømforbruk er rundt 12000 kwt. Hun har ikke bundet opp eiendommen til Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

ØKONOMI

Forsikring

Forsikrings selskap Frende Skadeforsikring AS-40

Polisenummer 2253127

Formuesverdi primær

945.759,- for 2023

Formuesverdi sekundær

3.783.034,- for 2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.590,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

Årlig velavgift

11.652,-

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle

beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og felleskostnader til velforening.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Diverse

Innvendig bod er tatt i bruk som kontor. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til kontor ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. meglers for ytterligere informasjon.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport datert 17.09.2025, der det ble oppdaget lekkasje og fukt i våtrom i kjeller. I regi av forsikringsselskapet har skade blitt utbedret og våtrommene blitt pusset opp. Dokumentasjon fra utførende foretak foreligger. I denne forbindelse har det blitt



gjennomført fuktmåling av betong, og eier laster rapporten opp i boligmappe før overtakelse.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 06.03.1984

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 6. mars 1984

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

915228-1/106 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 4601 GNR: 206 BNR: 438 IDEELL: 1/76
915229-1/106 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 4601 GNR: 206 BNR: 439 IDEELL: 1/76

Heftelser i eiendomsrett:

1984/9219-2/106 29.03.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
1984/9219-3/106 29.03.1984 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
5830000 30 ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII 3 -
Endelig vedtatt arealplan 06.12.1982 100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig
byggesone ØB 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
5285100 32 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII,
FLAKTVEITHAUGEN 3 -
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1
202417461
5285000 31 ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEITLIEN FELT VIII 3 -
6005105 31 ÅSANE. GNR 105 OG 106, KRÅVASSLIA 3
190710080
6000000 30 ÅSANE. GNR 205 OG 206, HJORTLAND 3
190001753
5280000 30 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX 3 -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato
Saksnr
206/437 139886178-2 Tilbygg Rekkehus Igangsettingstillatelse

Kjerneinformasjon

15.02.2023 202227805

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 13. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

4 750 000,00 (Prisantydning)

Om kostninger

118 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

119 840,00 (Om kostninger totalt)

4 869 840,00 (Totalpris inkl. om kostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmevlingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendoms megler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom

partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Kjerneinformasjon

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendoms megler 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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Lin Merete Torgersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 110 045,00
Sum fastpris og andre inntekter 147 195,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene





Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kunde kontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



Tilstandsrapport

-  Rekkehus
-  Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 206, bnr. 385

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 Rapportdato: 08.04.2026 Oppdragsnr.: 20326-1556 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XQ5588
Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger Vår ref: RKN



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Certifikater:

- * Verditaksering av bolig
- * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
- * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
- * Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 2 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 3 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

T

Tiltak under kr 20 000

M

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

H

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

S

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

U

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 4 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.

Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takfot/ skvettbeslag av plast. Takrenner og nedløp av plast. Nedløp føres til terreng og/eller drenerør i bakken.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Forenklet undertak av asfaltimpregnerte sutaksplater.

Tilkomst via nedtrekkbar loftstrapp i himling på kjøkken.

Vinduer har trekarm med isolerglassruter. Malt overflate på karm og glasslister.

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.

Bygningen har enkel boddør i tre.

Terrassedekke på baksiden av huset på hovedplan:

Beisete terrassebord.

Stakitt gjerde samt gjerde med bordkledning i nabogrenser.

Oppmålt areal for terrasse/ altan: 30,81 m²

Altan med tilkomst fra stue:

Bygget i trevirke.

Beiset utførelse på terrassebord og rekkverk.

Det er montert dryppsikring mellom bjelker.

Levegger har høyde på 177 cm.

Oppmålt areal for terrasse/ altan: 19,21 m²

Platting ved inngangsparti:

Terrassedekke av trevirke med beiset overflater.

Oppmålt areal for terrasse: 18,40 m²

Utvendig bod. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Innvendig er det gulv av parkett.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.

Dette er ikke uvanlig.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert utover det som er synlig observert ved befaringsdag.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Det foreligger ikke opplyste merknader fra feier eller tilsynsmyndighet iflg. eier.

Pipe har vedlikeholdsfri heltrukket inndekking av beslag over tak.

Formbart fotstykke tilpasset tekking.

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur.

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

Betongvegger / grunnmur under terreng har påmontert plater, panel og flis direkte på mur.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av denne måling.

Boligen har malt / beiset tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 5,92 m²

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

faktura, kontrollklæringer, FDV og bilder.

Våtrom er pusset opp i 2026 etter oppdaget skade høsten 2025.

Pusset opp av fagfolk i regi av forsikringsselskap.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 26mm /meter ut fra sluk. Øvrige gulv har godkjent fall bedre enn 1:100.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 60 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap, høyskap, std toalett, std dusjgarnityr og fast dusjvegg av glass.

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom 3,43 m²

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

faktura, kontrollklæringer, FDV og bilder.

Våtrom er pusset opp i 2026 etter oppdaget skade høsten 2025.

Pusset opp av fagfolk i regi av forsikringsselskap.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 24mm ut fra sluk.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Min 35 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Benkeplate og diverse innredning.

Boligens varmtvannsbereider er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereider. Opplegg og plass for vaskemaskin i rommet.

Det er plass for tørketrommel i rommet.

Boligens vannfordelingskap for rør i rør er plassert her.

Stengeventil finnes i skap.

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 5 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Skyllekar Intra eller tilsvarende er plassert her.
Veggmontert tappebatteri.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Stål kjøkkenkum med 1 kum og avrenningsfelt. Ettgrep kjøkkenbatteri.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Flislagt gulv. Panelplater på vegger. Malt takhimling.
Søylevask, speil, lampe og std toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Loftsvifte med avtrekk/ avkast over tak.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Ny Høiax bereder 2026.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedsikringer 35A. (skrusikringer)
8 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Overspenningsvern. Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengesteinmasser, anrettet med drenerende masser og planert.
Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

Dreneringen er fra 1984.

Drenering består av drenerende/ kultede masser.
Dreneringens øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig.
Tilstand er basert på alder.

NBI

Se også rubrikk for "rom under terreng" og som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Betongsåle/ fundament mot grunn.

Grunnmur av armert og plassbygget betongkonstruksjon.
Boligen ligger i skrånende terreng med planert byggegrøp rundt boligen.

Det er begrenset tilkomst for å vurdere fall mot grunnmur pga arealer er dekket med terrasser.

Nedløpsvann er heller ikke mulig å vurdere for avrenning pga oppholdsvær ved befaring.

Eier har ikke opplyst om unormale forhold eller stående vann på eiendommen.

Tilstandsgrad er basert på at det ikke er mulig å vurdere pga tildekket flate mot grunnmur.

Denne rubrikk må alltid sees i sammenheng med utvendig drenering, rom under terreng og fuksikring av grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet. se rubrikk

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Opprinnelige innvendige bod i underetasje er i dag innredet og i bruk til primærrom/ kontor.
Tilleggsareal (merket klær og mat) som er vist på siste godkjente tegninger er innlemmet/ tatt i bruk i boligens primærareal.
Det er også gjort endringer ved vaskerom som har mindre areal enn ved byggeår. Det er etablert en mellomgang for tilkomst til vaskerom og kontor.
Det kreves godkjenning fra kommunal bygningsmyndighet dersom tilleggsareal tas i bruk til primærformål (rom for varig opphold) eller omvendt.

Hva er en bruksendring og hvilken konsekvens har dette for eier?

Å bruke rom er å endre bruk av et rom fra et formål til et annet. Dette vil ofte kreve søknadsplikt og tillatelse fra kommunal bygningsmyndighet.

For boliger er det nødvendig å søke om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt.
En slik prosess vil være forbundet med kostnader, alt etter hva som er gjort og hvilke omfang det gjelder.

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

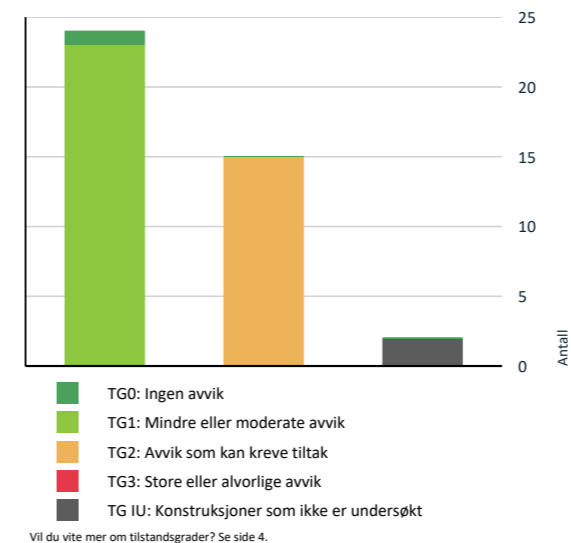
Side: 6 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til tilsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som var forventet av klargjøring før befaring.

Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Oppdragsgiver ønsker tilstandsrapport for bolig med formål om salg av eiendommen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, iht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSEIVÅ -

Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigstett på arbeidet.

EGENSKAPER -

Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -

Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstopppdraget:

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 7 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkehus

10.1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.
Husk å smøre opp bevegelige mekaniske deler jevnlig for å sikre god funksjonalitet.

Utvendig > Boddør [Gå til side](#)

Det er avvik:
Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.

Utvendig > Balkongdør ved kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er avvik:

Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.

Utvendig > Balkongdør altan [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater - gulv soverom 1 [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er lappet i parkettgulv på deler av gulv på soverommet, under garderobeskap.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
På kjøkken er det registrert til dels store retningsavvik og knirk.
Ikke mulig å måle nøyaktig pga innredningens plassering.
Målt avvik på 19mm/meter ut fra sokkel på kjøkken (helling mot kjøkkeninnredning)
Det er ikke synlige observasjoner som tilsier setninger i underetasje. Ingen oppsprekk eller nedbøyninger er registrert i underetasje under aktuelt sted.

Til informasjon:
Det ble ved tidligere hullboring registrert fukt i svill i underetasje.
Vegg mellom vaskerom og bad er skiftet ut i forbindelse med oppussing av våtrommene i underetasje etter at dette ble oppdaget.
Dette er utført i regi av forsikringselskap og eier har utfyllende opplysninger om dette.

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

Det er avvik:
Tilstandsgrad er satt pga alder for skorstein plattlodd/fotbeslag over tak.

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vær oppmerksom på at eldre drenering er en risikokonstruksjon som må holdes under jevnlig ettersyn og vedlikehold. Unngå stående vann eller tette kummer ved jevnlig rensk.

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

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

Våtrom > U-etasje > Vaskerom 3,43 m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets
matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Se rapportens innhold for informasjon om vedlikehold,
reparasjoner og oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takfot/ skvettbeslag av plast. Takrenner og nedløp av plast. Nedløp føres til terreng og/eller drenerør i bakken.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ved skifte av takteking bør også renner og beslag skiftes. Naturlig å montere snøfangerbeslag for å imøtekomme dagens forskriftskrav.



Takrenner og skvettbeslag av plast.

TO 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Forenklet undertak av asfaltimpregnerte sutaksplater. Tilkomst via nedtrekkbar loftstrapp i himling på kjøkken.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har trekarmmer med isolerglassruter. Malt overflate på karm og glasslister.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 10 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid. Husk å smøre opp bevegelige mekaniske deler jevnlig for å sikre god funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Generell informasjon:

Man kan oppnå bedre komfort og spare energi ved å skifte til nye vinduer som har lav u-verdi (mindre varmetap og oppvarmingsbehov).

Vinduer/ glass som produseres i dag har betydelig bedre egenskaper enn gamle isolerglassruter, med tanke på varmetap, "kaldras" problematik på store vindusflater, isoleringsevne og kvalitet på overflatebehandling.

TO 2 Boddør

Beskrivelse

Bygningen har enkel boddør i tre.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er gitt pga alder. Bygningsdel fungerer med dagens avvik.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.



Ytterdør med glass (sett innenfra)



Hovedinngangsdør Malt og sporfrest ytterdør

TO 2 Balkongdør ved kjøkken

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.

Vurdering av avvik:

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

Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Tilstandsgrad er gitt pga alder og slitasje. Smøre opp låser og bevegelige deler.

Noen steder tar dørbord borti karm og dør trenger justering.

TO 2 Balkongdør altan

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



Balkongdør fra byggeår.

Elde og slitasje på treverk og beslag.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 11 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassedekke på baksiden av huset på hovedplan:
Beiset terrassebord.
Stakitt gjerde samt gjerde med bordkledning i nabogrenser.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 30,81 m²

Altan med tilkomst fra stue:
Bygget i trevirke.
Beiset utførelse på terrassebord og rekkverk.
Det er montert dryppsikring mellom bjelker.
Levegger har høyde på 177 cm.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 19,21 m²

Platting ved inngangsparti:
Terrassedekke av trevirke med beiset overflater.
Oppmålt areal for terrasse: 18,40 m²



Isolert utebod

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TO 2 Overflater - gulv soverom 1

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lappet i parkettgulv på deler av gulv på soverommet, under garderobeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonsdel fungerer med dagens avvik med er visuelt ikke fagmessig.



Lappet i gulv, sprekk i parkettskjøt.

Antatt pga plassering av et større garderobeskap tidligere hvor parkett var lagt rundt skap.

Erstattet med et mindre garderobeskap på aktuelt sted.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse



Altan med tilkomst fra stue.



Terrasse på bakside av huset.

TO 4 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 12 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert utover det som er synlig observert ved befaringdag.

Vurdering av avvik:

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

På kjøkken er det registrert til dels store retningsavvik og knirk.
Ikke mulig å måle nøyaktig pga innredningens plassering.
Målt avvik på 19mm/meter ut fra sokkel på kjøkken (helling mot kjøkkeninnredning)

Det er ikke synlige observasjoner som tilsier setninger i underetasje.
Ingen oppsprekk eller nedbøyninger er registrert i underetasje under aktuelt sted.

Til informasjon:

Det ble ved tidligere hullboring registrert fukt i svill i underetasje.
Vegg mellom vaskerom og bad er skiftet ut i forbindelse med oppussing av våtrommene i underetasje etter at dette ble oppdaget.

Dette er utført i regi av forsikringsselskap og eier har utfyllende opplysninger om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Nærmere undersøkelser av fagmann er utført i regi av forsikringsselskap i forbindelse med oppussing av våtrom i underetasje.



Nedbøyning går inn under innredningen.



Skjevhet er også registrert i tilstøtende soverom og retningsavvik på 9mm/meter er registrert her, i retning fra døråpning og mot vegg som vender mot kjøkken.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Det foreligger ikke opplyste merknader fra feier eller tilsynsmyndighet iflg. eier.

Pipe har vedlikeholdsfri heltrukket inndekking av beslag over tak.
Formbart fotstykke tilpasset tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt pga alder for skorstein plattlodd/ fotbeslag over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er gitt pga alder.

Plattlodd over tak må kontrolleres jevnlig og skiftes dersom man oppdager skitasjer/ rift eller tæring/hull som ofte skjer på eldre plattlodd etter en viss tid.



Muret elementpeis med lukket peisinsats.
Skorstein av pipeelementer.

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 13 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Skorstein over tak har heldekkende beslag og fotstykke av bly plattlodd.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Betongvegger / grunnmur under terreng har påmontert plater, panel og flis direkte på mur.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.
Tilstandsgrad er satt på grunnlag av denne måling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt / beiset tretrapp.



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Heltre innerdører.



Flere dører trenger justering og vedlikehold.

VÅTROM

U- ETASJE > BAD 5,92 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollklæringer, FDV og bilder.
Våtrom er pusset opp i 2026 etter oppdaget skade høsten 2025. Pusset opp av fagfolk i regi av forsikringselskap.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

U- ETASJE > BAD 5,92 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

U- ETASJE > BAD 5,92 M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 26mm /meter ut fra sluk. Øvrige gulv har godkjent fall bedre enn 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 60 mm.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 14 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Gulvets fall er kontrollert med elektronisk nivåaser og elektronisk vater.

U- ETASJE > BAD 5,92 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Plastsluk i gulv i dusjsone.

U- ETASJE > BAD 5,92 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap, høyskap, std toalett, std dusjgarnityr og fast dusjvegg av glass.

U- ETASJE > BAD 5,92 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

U- ETASJE > BAD 5,92 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg mellom bad og vaskerom er nylig bygget og alt av rør er nytt.
Bad og vaskerom har ikke vært i bruk etter oppussingen og det er derfor ikke gjort hulltaking.
Dokumentasjon for utførelse er fremlagt av utførende firma.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.



Ny vegg mellom bad og vaskerom.

U- ETASJE > VASKEROM 3,43 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollklæringer, FDV og bilder.
Våtrom er pusset opp i 2026 etter oppdaget skade høsten 2025. Pusset opp av fagfolk i regi av forsikringselskap.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

U- ETASJE > VASKEROM 3,43 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

U- ETASJE > VASKEROM 3,43 M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 24mm ut fra sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Min 35 mm.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 15 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Gulvets fall er kontrollert med elektronisk nivåaser og elektronisk vater.
U- ETASJE > VASKEROM 3,43 M2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Eldre plastsluk med nytt belegg. Klemring montert.
U- ETASJE > VASKEROM 3,43 M2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate og diverse innredning.
Boligens varmtvannsbereider er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereider. Opplegg og plass for vaskemaskin i rommet.
Det er plass for tørketrommel i rommet.
Boligens vannfordelingskap for rør i rør er plassert her.
Stengeventil finnes i skap.
Skyllekar intra eller tilsvarende er plassert her.
Veggmontert tappebatteri.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

U- ETASJE > VASKEROM 3,43 M2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

U- ETASJE > VASKEROM 3,43 M2

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg mellom bad og vaskerom er nylig bygget og alt av rør er nytt.
Bad og vaskerom har ikke vært i bruk etter oppussingen og det er derfor ikke gjort hulltaking.
Dokumentasjon for utførelse er fremlagt av utførende firma.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.



Vegg mellom bad og vaskerom er oppusset nylig og rommet har ikke vært i bruk etter oppussing.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN 11,56 M2

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Stål kjøkkenkum med 1 kum og avrenningsfelt. Ettgrep kjøkkenbatteri.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Kjøkkeninnredning
HOVEDPLAN > KJØKKEN 11,56 M2

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekksventilator på kjøkken

SPESIALROM

U- ETASJE > TOALETTRUM 1,86 M2

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Flislagt gulv. Panelplater på vegger. Malt takhimling.
Søylevask, speil, lampe og std toalett.



Kursfortegnelse i skap



Ny hovedstoppekran på vaskerom

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Loftsvifte med avtrekk/ avkast over tak.

Årstall: 1984



Vannfordelingskap plassert på vaskerom

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk taket

Tilstandsrapport



Avtrekkshifte på loft.

TO 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Ny Høiax bereder

Årstall: 2026 Kilde: Produksjonsår på produkt



Ny Høiax bereder plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens sikringskap inneholder følgende:

Hovedsikringer 35A. (skrusikringer)
8 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Overspenningsvern. Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

Eier har fremvist bkk kontroll.

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 tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
skiftet sikringer i skap 2017, sjekkliste fra Service elektrikerer fra 2023

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

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 ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:

Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 18 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk taket

Tilstandsrapport



Sikringskap plassert i entre



Kursfortegnelse i skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengeinmasser, anrettet med drenerende masser og planert. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1984. Drenering består av drenerende/ kultede masser. Dreneringens øvrige beskaftenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig. Tilstand er basert på alder.

NB!

Se også rubrikk for "rom under terreng" og som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

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

Vær oppmerksom på at eldre drenering er en risikokonstruksjon som må holdes under jevnlig ettersyn og vedlikehold. Unngå stående vann eller tette kummer ved jevnlig rensk.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongsåle/ fundament mot grunn. Grunnmur av armert og plassbygget betongkonstruksjon.

TO 4 Terrenforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng med planert byggegrop rundt boligen. Det er begrenset tilkomst for å vurdere fall mot grunnmur pga arealer er dekket med terrasser. Nedløpsvann er heller ikke mulig å vurdere for avrenning pga oppholdsvar ved befaring.

Eier har ikke opplyst om unormale forhold eller stående vann på eiendommen.

Tilstandsgrad er basert på at det ikke er mulig å vurdere pga tildekket flate mot grunnmur.

Denne rubrikk må alltid sees i sammenheng med utvendig drenering, rom under terreng og fuktsikring av grunnmur.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 19 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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

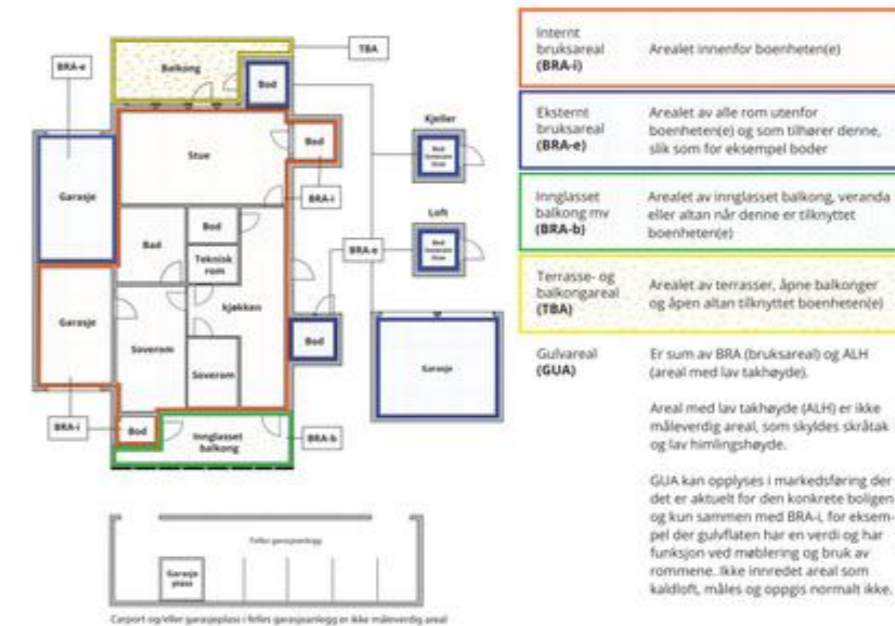
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	55			55	50
U- etasje	54	5		59	18
SUM	109	5			68
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue m/trapp 33,86 m ² , kjøkken 11,56 m ² , soverom 1/ 8,43 m ²		
U- etasje	Entré 2,12 m ² , hall m/trapp 12,80 m ² , gang 1,78 m ² , soverom 2/ 9,92 m ² , kontor 5,69 m ² , toalettrom 1,86 m ² , bad 5,92 m ² , vaskerom 3,43 m ² , soverom 3/ 7,00 m ² , soverom 4/ m ²	Utv. bod 5,09 m ²	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Takhøyde u-etg ca. 240 cm (målt i hall)
Takhøyde hovedplan ca 237 cm (målt i stue)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige innvendige bod i underetasje er i dag innredet og i bruk til primærrom/ kontor. Tilleggsareal (merket klær og mat) som er vist på siste godkjente tegninger er innlemmet/ tatt i bruk i boligens primærareal. Det er også gjort endringer ved vaskerom som har mindre areal enn ved byggeår. Det er etablert en mellomgang for tilkomst til vaskerom og kontor. Det kreves godkjenning fra kommunal bygningsmyndighet dersom tilleggsareal tas i bruk til primærformål (rom for varig opphold) eller omvendt.

Hva er en bruksendring og hvilken konsekvens har dette for eier?

Å bruksendring er å endre bruk av et rom fra et formål til et annet. Dette vil ofte kreve søknadsplikt og tillatelse fra kommunal bygningsmyndighet.

For boliger er det nødvendig å søke om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt.

En slik prosess vil være forbundet med kostnader, alt etter hva som er gjort og hvilke omfang det gjelder.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det kreves godkjenning fra kommunal bygningsmyndighet dersom tilleggsareal tas i bruk til primærformål (rom for varig opphold) eller omvendt.

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 22 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Lin Merete Torgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	385		0	148.8 m ²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA.	Eiet

Adresse

Flaktveitvegen 352

Hjemmelshaver
Torgersen Lin Merete

Kommentar

Opplyste felleskostnader til realsameiet pr. år Kr. 13152,- (2025) som går til dekning av forsikring av garasjeanlegg, strøm til lys i gangveier, drift /vedlikehold av fellesarealer, samt tv / bredbånd fra telenor.

Kontaktopplysninger:
styret@bykleiva.net

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Boligselskap

Bykleiva sameie

Eierandel

1 / 76

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 23 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flaktveit i Åsane.
Sentral beliggenhet i nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport.
Det er gode solforhold på eiendommen. Utsikt til nærområdet.
Barnevennlig. Ingen gjennomgangstrafikk ved boligen.
Eiendommen ligger i bydelen Åsane i Bergen kommune.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane>
Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.
Parkering på garasjeplass i felles garasje.

Tilknytning 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.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.
For detaljert reguleringsplan se <https://www.arealplaner.no/bergen4601/> eller kontakt Bergen Kommune.
Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Om tomten

Eiet tomt ved boligen, opparbeidet.
Det er også fellesarealer i sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnbokskrift.
Denne matrikkelenhet har andel i realsameie.
Gnr: 206 Bnr: 438
IDEELL andel: 1/76
og
Gnr: 206 Bnr: 439
IDEELL andel: 1/76

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer>
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 24 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende				
Kommentar				
Forsikringsselskap er opplyst i eiers egenklæring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.09.2025	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	08.03.2026	Oppdatert rapport til nytt rapportformat mars 2026 etter at eier har pusset opp våtrommene.	Fremvist		Ja
Forretningsfører	02.09.2025	GENERELLE OPPLYSNINGER FRA BYKLEIVA SAMEIE	Fremvist		Nei
Grunnbokskrift	04.09.2025	Innhentet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.03.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	12.07.1982	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Ferdigattest	03.06.1984	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Våtromsdokumentasjon Murm. Pedersen	30.03.2026	Fremlagt av eier pr. epost.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.
2	09.04.2026	diverse tekstkorrigeringer

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 25 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. 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 TG1U:** 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 brukeren 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 elektro faglig 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.

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 26 av 27

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 385
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 slitasjegrade: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20326-1556

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 27 av 27

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.

- 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/XQ5588>

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



Egenerklæring

Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flaktveitvegen 352	Flaktveitvegen 352	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

13 år

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Torgersen, Lin Merete

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Oppdager lekkasje i et rør mellom bad og vaskerom

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2001

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Grevstad

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering baf

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Thorsen mf

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Takforying

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet sikringer i skap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Serviceelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Side 3



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 lekkasje bad

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet til rør i rør ved renovering av bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Olav Mørner AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95289398

Egenerklæringskjema

Name
Lin Merete Torgersen

Date
2026-03-09

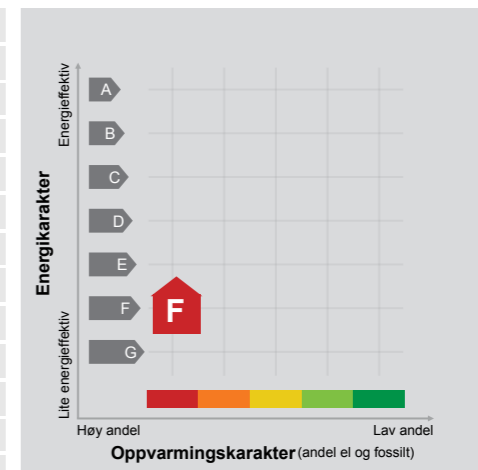
Identification

 Lin Merete Torgersen



ENERGIATTEST

Adresse	Flaktveitvegen 352
Postnummer	5134
Sted	FLAKTVEIT
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	385
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139886046
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163598
Dato	03.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs**Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

1. NAVN:

Bykleiva Sameie utgjør Gnr.106, Bnr.438 / 439 i Bergen.
 Sameiet består av 76 ideelle andeler. En andel følger hver bolig, og kan kun overdras og pantsettes sammen med denne.
 Hver bolig har tildelt sin garasje-/oppstillingsplass, og den skal alltid følge boligen.

2. FORMÅL:

Sameiets formål er å forvalte Gnr.106, Bnr.438 / 439 som et fellesområde for medlemmene.
 Herunder opparbeide og vedlikeholde eiendommene overensstemmende med fellesskapets interesser, arbeide for gode naboforhold, økt trivsel og sikkerhet, representere medlemmene utad og regulere bruken av fellesarealene medlemmene imellom.

3. MEDLEMSKAP:

Samtlige av de til enhver tid eiere av bolig tilknyttet ideell 1/76 part av Gnr.106, Bnr.438 / 439, er automatisk medlem.
 Hver boligenhet har en stemme på sameiets møter.

4. STYRE:

Sameiet administreres av et styre bestående av 5 personer. Funksjonstiden er 2 år, dog slik at kontinuitet sikres ved at 2 styremedlemmer trer ut etter 1. driftsår. Styrerepresentanter kan gjenvelges. Det velges også 2 vararepresentanter for 1 år. Leder, sekretær og kasserer velges av generalforsamlingen, mens styret internt velger nestleder.
 Styret har møter så ofte styremedlemmene finner det nødvendig, dog minst en gang hvert kvartal. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Medlemmene kan ikke kreve styrereferater offentliggjort, men kan på forlangende gis resymé / utdrag av disse.
 Dette gjelder imidlertid ikke opplysninger som styret anser som konfidensielle, eller saker av personrettet karakter.

4a.

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

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

Ved ekstern forretningsfører, bortfaller kassererfunksjon i styret.

5. GENERALFORSAMLING:

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

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

Følgende dagsorden settes opp for generalforsamlingen:

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

Revisor velges for 2 år.

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

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

6. MEDLEMSMØTE:

Styret innkaller til medlemsmøte når minst 2 -to- av styrets medlemmer krever det. Dagsorden skal oppgis i innkallingen. Møtet skal innkalles med minst 8 -åtte- dagers varsel. Samtlige forslag som ønskes fremmet til avstemning blant medlemmene, skal medfølge som vedlegg til innkallelsen. Medlemsmøtet kan pålegge styret å iverksette beslutninger, dog ikke slike beslutninger som krever innbetaling fra medlemmene.

7. STYRETS OPPGAVE:

Styret sørger for at de tiltak som blir pålagt av generalforsamlingen og medlemsmøter, blir iverksatt, samt at de initiativ som anses berettiget, jfr. punkt 2 i vedtektene, blir satt ut i livet.
 Styret skal til hver generalforsamling framlegge en vedlikeholdsplan for kommende styreperiode. Vedlikeholdsplanen skal inneholde kostnadsramme inkludert dugnadstimer. Vedlikeholdsplanen skal sikre at felleseiendommen ikke forringes i verdi og skal ivareta nødvendig vedlikehold. Jfr. vedtektenes paragraf 1.
 Planen vedtas årlig av generalforsamlingen med alminnelig flertall.



BYKLEIVA SAMEIE Flaktveitvegen 302-344 / 350-438 / 532-548 (like nummer)

1.2.26

www.bykleiva.net

GENERALFORSAMLING BYKLEIVA SAMEIE 2026

Tid: TIRSDAG 17.FEBRUAR kl. 1900

Sted: AKTIVITETSHUSET

DAGSORDEN:

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

Valgkomite
7. Eventuelt (etter avsluttet Generalforsamling)

Styret

8. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING:

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

9. MANGLENDE BETALING:

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

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

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

11. VOLDGIFT:

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

VEDTATT GENERALFORSAMLING BYKLEIVA SAMEIE 27.10.88

Sist endret generalforsamlingen 31.januar 2023

Olav J Skeie
leder

ÅRSMELDING FOR PERIODEN

Styret 2025:

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

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

Valgkomiteen 2025 har bestått av:

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

Valgkomiteens innstilling er vedlagt

Parkering.

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

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

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

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

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

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

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

Carportanlegg øvre og nedre tun.

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

Oppstillingsplasser BOSS og tømmedager

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

Grendehuset.

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

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

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

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

Aktivitetshuset ved endestopp buss.

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

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

Telenor TV og internett. Nytt fiberanlegg.

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

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

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

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

Strøm/lading på egen oppstillingsplass i carport /fellesgarasje.

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

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

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

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

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

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

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

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

Link til Bergen kommunes info om stikkledninger og ansvar;
<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/feil-og-avvik/huseiers-ansvar-for-egne-ror#6>

Port/Dører fellesgarasjen.

På lik linje med dører i carportene, er dette private dører betalt av den enkelte beboer. Garasjeporten m/dør i fellesgarasjen er kjøpt inn/driftes av beboerne som har oppstillingsplass i denne. Det står skriv på innsiden av døren om hvordan man skal forholde seg ved evt. skade/driftemessige forhold ved denne. Styret administrerer/betaler fellesregninger for port/sidedør og fordeler videre til de aktuelle beboere. Rømningsdøren montert på motsatt langvegg er innkjøpt og driftes av beboerrekken ved langveggen. Det er viktig at denne døren til enhver tid er låst slik at ikke uvedkommende kan komme inn i garasjen fra utsiden.

Økonomi.

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

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

Neste mulighet for forslag fra beboerne er innen januar 2027.

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

Bykleiva sameie er registrert i Brønnøysundregisteret.

Olav Skeie Sign	Daniel Skeppstedt sign	Randi Rune sign	Frank Økland sign	Aleksander Myhr sign
--------------------	---------------------------	--------------------	----------------------	-------------------------

FORSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GENERELL FULLMAKT

Jeg gir herved **GENERELL** fullmakt til:

Navn:.....,

Flaktveitveien.....,

for alle avstemninger ved Generalforsamlingen,
Bykleiva Sameie 2026.

Fullmaktsgivers underskrift:.....

Navn:.....

Adresse: Flaktveitvegen nr.....



BYKLEIVA SAMEIE Flaktveitvegen 302-344 / 350-438 / 532-548 (like nummer)

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING BYKLEIVA SAMEIE 2026

Tid: TIRSDAG 17. FEBRUAR kl. 1900

Sted: AKTIVITETSHUSET

DAGSORDEN:

1. Konstituering:

- Styreleder Olav Skeie ønsket velkommen og ledet møte
- Styrets sekretær Randi Rune ble utpekt til referent
- Ivar Andre Sæle 332 og Frode Steien 334 ble valgt til protokollunderskrivere
- Gunnar Røssland 412 og Peter Paskert 536 ble valgt til tellekorps

Innkalling og **4 generelle fullmakter** ble godkjent.

Det møtte totalt 17 stemmeberettigede **TOTALT 21 stemmer.**

2. Årsmelding 2025 fra styret ble enstemmig godkjent

- #### 3. Regnskap 2025 gjennomgått v/kasserer. Regnskap m /revisors underskrifter og ansvarsfrihet for styret ble enstemmig godkjent. Revisors merknad ble opplest. Noe diskusjon vedr. utestående innbetalinger, purring av disse, purregebyr etc. Kasserer redegjorde for situasjonen. Noen har vært seien til å betale felleskostnader/ladekostnader, men det er kontroll på situasjonen og pr i dag ikke behov for ytterligere tiltak. Aksept fra generalforsamlingen om å fortsette innkrevning som tidligere med epost og eventuelle purringer med vedtatt purregebyr, men at styret har fokus på at beboerne betaler innen frist.

1. Avstemming over innkomne forslag

4-1	Vedlikeholdsplan 2026.	<u>Enstemmig VEDTATT</u>
4-2	Innbetaling kr.600,- prosjekt Kum/stikkledning.	<u>Enstemmig VEDTATT</u>
4-3	Innbetaling kr.300,- prosjekt Asfalt.	<u>Enstemmig VEDTATT</u>
4-4	Innbetaling kr.600,- prosjekt Vannbeskyttelse fellesgarasje.	<u>Enstemmig VEDTATT</u>
4-5	Ansvar vannledninger-stikkledninger	<u>Enstemmig VEDTATT</u>
4-6	Ny oppmåling parkeringsstriper fellesgarasje. Anmodning fra generalforsamlingen at parkeringsnaboer enes om best mulig parkering til felles beste.	<u>Enstemmig IKKE vedtatt</u>
4-7	Regnskapsoverskudd 2025 til prosjekt «Vanninntrengning»	<u>Enstemmig VEDTATT</u>

2. Budsjett 2026, satser for dekning av fellesutgifter, godgjøring til styret
Budsjettet gjennomgått v/kasserer **Enstemmig godkjent**

3. Valg:

Valgkomiteens innstilling ble godkjent uten andre forslag.
Nytt styre m /revisorer valgt ved akklamasjon i h.h.t. oppsett

Styret 2026.

Leder: Olav Skeie (312)
Sekretær: Randi Rune (378)
Kasserer: Daniel Skeppstedt (396)
Styremedlem: Marianne Blix (424)
Styremedlem: Aleksander Myhr (380)
Varamedlem: Therese Soltvedt (318) og Kristine Bekkeheien Haaland (314)
Revisorer: Olaug Kordt (326)
Einar Larsen (378)

Valgkomiteen 2026.

Leder Frode Steien (334), Katharina Rysjedal (382) og Morten Corneliussen (436)

Generalforsamlingen ble avsluttet kl.2000

4. Eventuelt (etter avsluttet Generalforsamling)

- Leder i Grendehuset, Peter Paskert, redegjorde for Grendehusets situasjon. Endelig avklaring forventes i løpet av våren 2026.
- Påminnelse til styret at knottedekket på fellesgarasjen blir påsatt manglende topplis


Ivar Andre Sæle
Protokollunderskriver


Randi Rune
Referent


Frode Steien
Protokollunderskriver



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for Klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/385/0/0
Adresse: Flaktveitvegen 352, 5134 FLAKTVEIT



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

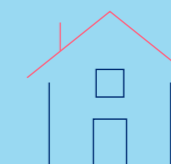
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

FLAKTVEITVEGEN 352, 5134 FLAKTVEIT. Gnr. 206, bnr. 385, i FLAKTVEIT kommune, oppdragsnr.: 1130260007
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

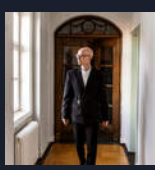
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



 proaktiv.no



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no