

PROAKTIV



FLAKTVEITVEGEN 594





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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



FLAKTVEIT

Enderekkehus over to plan med familievennlig beliggenhet | Kjøkken
fra 2021 | Stor terrasse og balkong | 3 soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Flaktveitvegen 594, 5134
FLAKTVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 632, i Bergen
kommune

Prisantydning: 4.890.000,-

Omkostninger: 141.240,-

Totalpris: 5.031.240,-

Kommunale avgifter: 18.197,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1985

Rom/soverom: 4/3

BRA: 114 m²

BRA-i: 114 m²

Garasje/Parkering: Parkering i felles
garasjeanlegg med elbil-lader som
medfølger.
Gjesteparkering på oppmerket område.

Tomt: 312.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
28	37	38	63
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
71	76		
Basiskart	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Marius Hagen
Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil: 995 40 596
E-post: mh@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Marius Hagen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



FLAKTVEIT

Kommune: Bergen / Område: Flaktveit

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.

Beliggenhet

Flaktveitvegen 594 har en attraktiv beliggenhet på toppen av Flaktveit i Åsane – et veletablert og familievennlig boligområde kjent for trygge omgivelser, gode oppvekstvilkår og nærhet til både natur og servicetilbud. For barnefamilier er beliggenheten spesielt attraktiv. Fra boligen er det nærmest bilfri gangvei til både barnehager, barneskole og ungdomsskole, noe som gir en trygg og enkel skolehverdag. I tillegg ligger idrettsanlegg, fotballbaner, lekeplasser og fritidsaktiviteter lett tilgjengelig i nærområdet.

Området er omgitt av flotte grøntområder og byr på et rikt utvalg av turmuligheter året rundt. Her kan du gå rett ut i skog og mark med fine turstier, lysløyper og rekreasjonsområder som passer for både store og små. Daglige gjøremål er enkle å få unna med kort avstand til Ulvedalen Torg, som tilbyr dagligvarebutikk, post i butikk,



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Nyborg	23 min

VARER/TJENESTER

Gullgruven	7 min
Vitusapotek Gullgruven	7 min

SPORT

Bykleiva Ballbane Ballspill	5 min 0.4 km
Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	10 min 0.8 km
S-Camp Åsane	4 min
SKY Fitness Åsane	5 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



legekontor og andre servicetjenester. For et enda større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger Gullgruven, Horisont og Åsane Storsenter bare få minutter unna med bil. Kollektivtilbudet er svært godt med kort gangavstand til bussholdeplass ved Flaktveit sнопlass, hvor det går hyppige avganger mot både Åsane og Bergen sentrum. Med bil tar det kun få minutter til Åsane sentrum og rundt 20-25

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

minutter til Bergen sentrum.

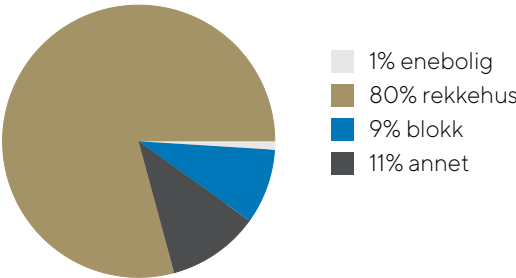
Boligen ligger i et rolig og etablert nabolag med en variert bebyggelse bestående av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Her får du en kombinasjon av grønne omgivelser, et trygt bomiljø og enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen – en beliggenhet som appellerer til både barnefamilier, par og førstegangskjøpere.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE





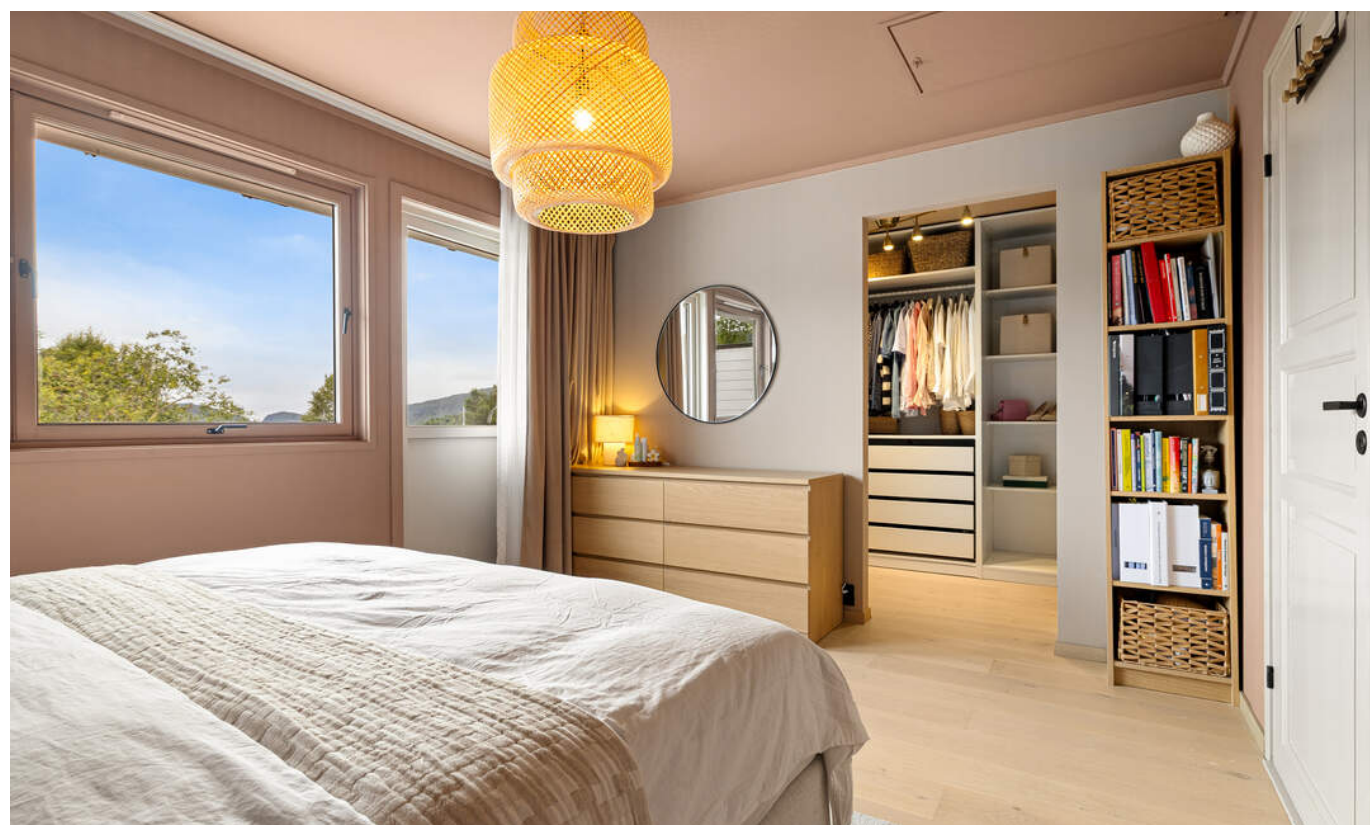
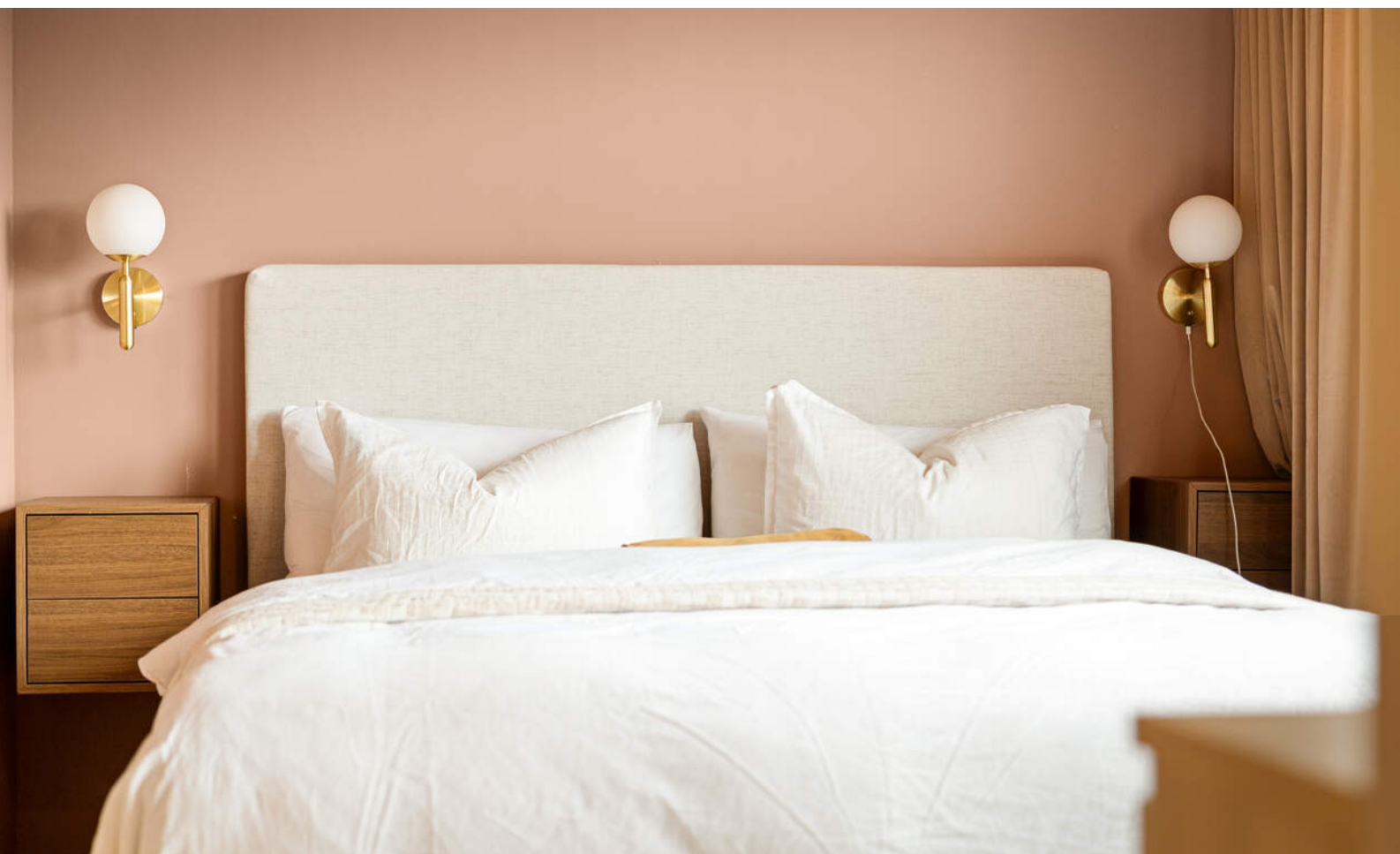




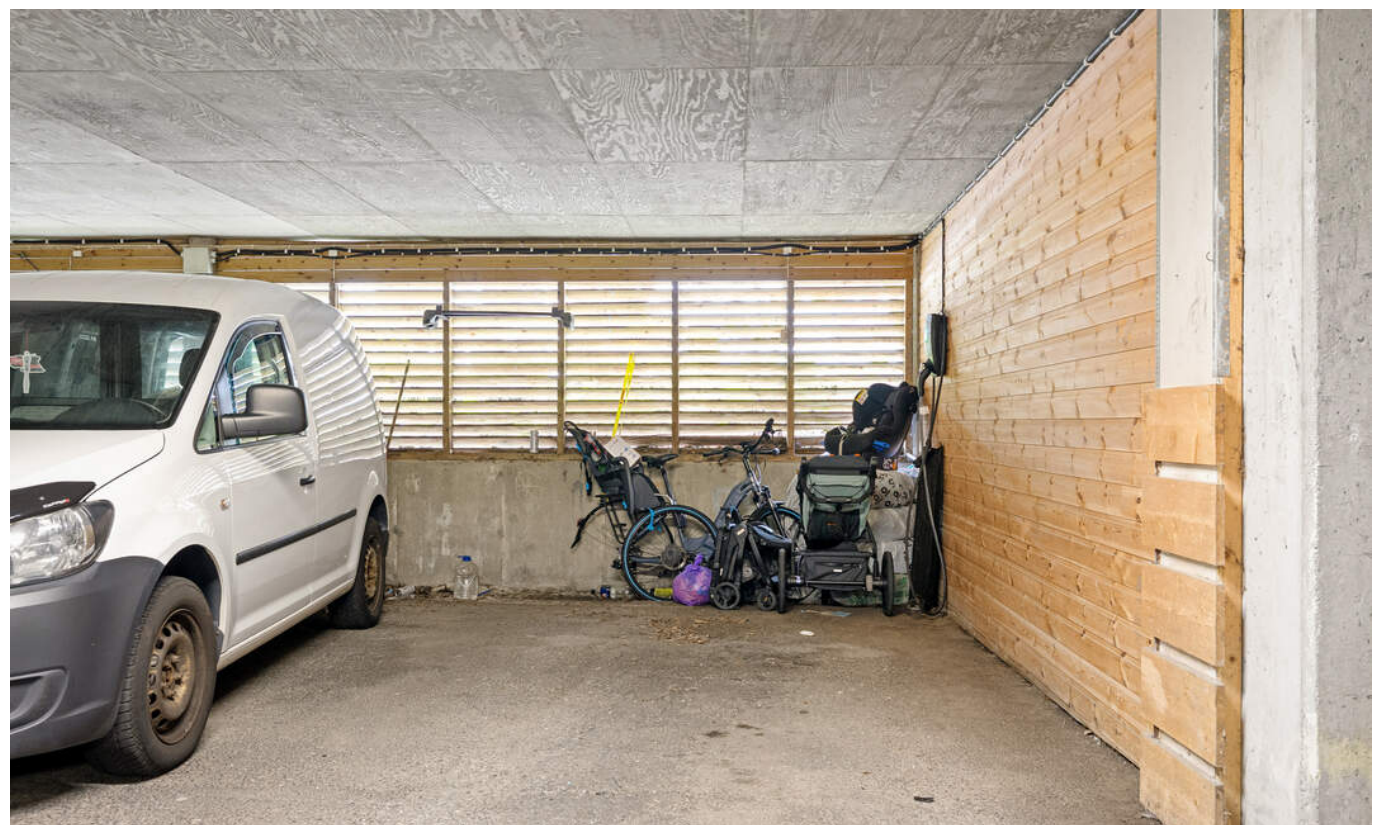












KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Velkommen til Flaktveitvegen 594 – et innholdsrikt enderekkehus over to plan med en praktisk planløsning og BRA-i på 114 m². Boligen er opprinnelig oppført i 1985, men har gjennom de senere årene gjennomgått en omfattende modernisering både innvendig og utvendig. Blant oppgraderingene finner man nytt AUBO-kjøkken, nytt elektrisk anlegg, oppgraderte overflater, nye gulv, ny terrasse, nytt inngangsparti og betydelige forbedringer av uteområdene. Som enderekkehus får man et luftigere uteområde og mer plass rundt boligen enn mange tilsvarende boliger.

1. etasje:
Boligen ønsker deg velkommen inn i en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I 2022 ble entréen totalfornyet med nye fliser og varmekabler, spotter og integrert LED-belysning i tak, samtidig som en tidligere bod ble innlemmet i entréen for å skape et større og mer funksjonelt inngangsparti. Det ble montert en romslig skyvedørsgarderobe med Elfa-innredning, og ytterdøren ble skiftet til en ny dør med Yale Doorman.

Fra entréen kommer man inn i den åpne stue- og kjøkkenløsningen på ca. 46,8 m². I forbindelse med den oppgraderingene i 2021 ble den tidligere veggen mellom stue og kjøkken åpnet opp ved at det ble montert ny stålbjelke i bærende konstruksjon av Byggmester Aspenes. Resultatet er et lyst og moderne oppholdsrom med god romfølelse og naturlige soner for både sofagruppe og spisebord. Samtidig ble det lagt nytt laminatgulv med varmemefolie i hele

oppholdsrommet. Det elektriske anlegget ble senere oppgradert med nytt sikringsskap, alle ledninger ble skiftet ut, og boligen fikk gjennomgående nytt elektrisk materiell med sorte stikkontakter, brytere og innfelte spotter. Det er også etablert en moderne lettvegg med spiler. En nyere peisovn sørger for lun og behagelig varme på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse i front med gode solforhold. I tilknytning til terrassen er det også potensial for å etablere plen dersom man ønsker et større grøntareal.

Kjøkkenet ble totalfornyet i 2021 med kvalitetsinnredning fra AUBO. Kjøkkenet har en romslig kjøkkenøy, lyse og tidløse fronter, underlimt vask, Quooker (kokende vann rett fra springen) og integrerte AEG-hvitevarer bestående av stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Samtidig ble det etablert nytt elektrisk anlegg med sorte brytere og spotter, nytt laminatgulv med varmemefolie og vegger ble oppgradert og malt.

Videre i etasjen ligger et separat toalettrom med vegghengt toalett og servant. Rommet ble oppgradert i 2021 med nytt vegghengt toalett, nytt gulv, malte overflater og ny innredning, og ble malt på nytt i 2026. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask og mekanisk ventilasjon. I 2026 ble rommet oppgradert med ny benkeplate, overskap, ny utslagsvask og nymalte vegger. Praktisk innvendig bod på ca. 2,0 m² gir gode oppbevaringsmuligheter.

I perioden 2021–2023 ble samtlige veggoverflater i boligen, med unntak av bad og vaskerom, oppgradert og malt. Alle himlinger ble samtidig malt, noe som gir boligen et gjennomgående moderne og velholdt uttrykk.

2. etasje:
I andre etasje ligger boligens tre soverom på henholdsvis ca. 13,2 m², 9,7 m² og 9,3 m². I perioden 2021–2022 ble alle soverommene overflateoppusset med malte vegger og himlinger, og ett av rommene fikk dekorativ tapet. Samtidig ble det lagt ny parkett i hele etasjen. I tilknytning til hovedsoverommet finner man et romslig garderoberom på ca. 6,1 m². Garderoben ble innredet med et praktisk IKEA PAX-garderobesystem som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Badet har flislagte gulv og vegger, varmekabler, dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant og speil med belysning. I 2021 ble badet oppgradert med ny baderomsinnredning, ny dusjløsning og nye innfelte spotter i taket som en del av oppgraderingen av det elektriske anlegget. I 2026 ble fugene på gulvet samt silikon rundt servant- og toalettområdet fornyet. Praktisk med toalett i begge etasjene.

Uteområde:
Boligen har gjennomgått betydelige utvendige oppgraderinger de siste årene. I 2025 ble det etablert ny mur, nytt stakittgjerde og gruslagt rundt inngangspartiet og videre rundt boligen, noe som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. I 2026 ble det bygget ny trapp ved inngangspartiet, samtidig som det ble etablert en ny terrasse på siden av huset med integrert blomsterkasse i spileutførelse. I tillegg har boligen en stor terrasse i front med gode solforhold og balkong med utgang fra ett av soverommene. Som enderekkehus får man ekstra uteareal og en friere plassering enn mange tilsvarende boliger.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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.

Byggemåte:
Taktekking: Tekket med betongtakstein.
Fasade: Kledd med liggende trekledning.
Vinduer: Vinduer med isolerglass.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur:

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

Kjerneinformasjon

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.

Det er ikke avdekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Noe mosegrodd og lokal slitasje registrert.
- Utvendig - Nedløp og beslag - 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. Det er avvik: Noe slitasje i beslag rundt pipe.
- Utvendig - Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik: Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Utvendig - Vinduer - Det er avvik: Noe slitasje i overganger og treverk registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Utvendig - Dører - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Noe slitasje i treverk og begynnende råte på terrassedør.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er avvik: Slitasje i dekke og rekkverk.
- Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Det er avvik: Aggregat er uten funksjon.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Noe rustdannelse i på kobling og bulker i beholder.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon - Det er avvik: Ventilasjon styrt fra kjøkken.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling - Det er avvik: Noe slitasje i overganger og spor etter tidligere innfesting registrert.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater gulv - Det er avvik: Noe slitasje i hjørner, skjøter og overganger registrert.
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon - Noe støy fra ventilator på kjøkken for kontinuerlig ventilasjon.
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling - Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er avvik: Noe slitasje i overganger og mye spor etter tidligere innfesting registrert.
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater gulv - Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig toppmembran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er avvik: Noe slitasje i overganger og fuger.
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon - Det er avvik: Unødig støy ved kontinuerlig bruk.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Morten Soltvedt (befaringsdato: Mandag, 22. juni 2026)

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
312 m²

Beskrivelse av tomt
Som enderekkehus får man ekstra uteareal og en luftigere beliggenhet enn mange tilsvarende boliger. Eiendommen byr på et flott uteområde i front og langs gavlveggen som legger til rette for både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster. Stor potensial for å anlegge plen i front av huset i tilknyttet til terrasseplattingen.

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg med elbil-lader som medfølger.
Gjesteparkering på oppmerket område.

Innhold
Boligen går over to etasjer og inneholder:
1. Etasje: Vindfang, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom og bod.
2. Etasje: Trapperom, tre soverom, walk-in-closet og bad/wc

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

2. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 51 kvm

2. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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
Nyere peisovn montert i stue.
Varmekabler i gulv på bad i 2. etasje.
Varmefolie / kabler i 1. etg

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen, foruten løse apparater. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

915711073).
Fellesutgiftene per kvartal er på: kr. 3.857,-. Fordelingen er som følger:
TV og internett; 1.557,-
Driftskostnader: kr. 2.300,- (øker til 3.000 kr fra 01.10.2026)
Fellesutgiftene dekker: tv, internett, løpende driftskostnader, forsikring av fellesbygg og installasjoner.

Det ble vedtatt på årsmøtet 04.06.2026 at sameieavgiften skal øke fra kr 9.200 til kr 12.000 per år (kr 3.000 per kvartal). Dette tilsvarer en økning på ca. 234 kr per måned per seksjon. Økning vil da gjelde fra 1. oktober 2026. Økningen er nødvendig som følge av økte kostnader til blant annet serviceavtaler og generelle driftsutgifter. Samtidig er det viktig å bygge opp et tilstrekkelig vedlikeholdsfond for å sikre god drift og ivareta sameiets verdier på lang sik

Sameiet har ikke lån.
Sameiets fellesbygg og fellesområder er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Forsikringen omfatter blant annet garasjeanlegg, redskapsbod, elektriske anlegg, lekeplasser og øvrige felles installasjoner som driftes og vedlikeholdes gjennom sameiets fellesutgifter.
Man må selv besørge egen byggforsikring/ innboforsikring og kan fritt velge eget selskap.

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.425.713,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1.486.304,-.
Disponible midler kr. 360.381,-.
Einebergleitet Sameiet måtte betale inn høyere andel enn vanlig til Ulvedal Grendahus SA, som gikk med underskudd i 2024. I 2025, hadde sameiet et positivt overskudd på 130.000kr.

Husdyr er tillatt i sameiet. Det er ingen generell forbudshjemmel mot dyrehold. Dyrehold forutsetter likevel at det utøves på en måte som ikke er til ulempe for øvrige beboere, i tråd med sameiets vedtekter og husordensregler.

Sameiet er i gang med å oppdatere både vedtekter og husordensregler i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Dokumentene har ikke vært revidert siden sameiet ble etablert i 1985, og arbeidet er derfor satt ut til advokat for en fullstendig gjennomgang og oppdatering. Når forslagene foreligger, vil det bli innkalt til ekstraordinært sameiermøte for behandling og vedtak.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 07.05.1985.

Endringer i planløsning: Ikke søkt om, og er ikke godkjent hos kommunen.
Liten del av bod gjort om til forlengelse av entre/gang

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS-70
Polisenummer24123759

Formuesverdi primær
1.028.940,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.115.758,- for 2024

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
18.197,- for 2025

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Eiendommen er en del av Einebergleitet Sameie (org.nr.

(bruksendringer er søknadspliktig).
Bærevegg mellom stue og kjøkken er revet for å lage åpen
løsning. Det er installert bærebjelke av fagfolk som kan
dokumenteres (ending er søknadspliktig).

Det er den som til enhver tid er eier av 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. megler for ytterligere
informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 7. mai 1985

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/206/632:
04.09.1985 - Dokumentnr: 27410 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

04.09.1985 - Dokumentnr: 27410 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

24.09.1984 - Dokumentnr: 26570 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 390352 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:632

04.09.1985 - Dokumentnr: 27410 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

04.09.1985 - Dokumentnr: 27410 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

24.09.1984 - Dokumentnr: 26570 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 390352 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:632

4601/206/660:

04.09.1985 - Dokumentnr: 27410 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

04.09.1985 - Dokumentnr: 27410 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

24.09.1984 - Dokumentnr: 26570 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 390352 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:632

04.09.1985 - Dokumentnr: 27410 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

04.09.1985 - Dokumentnr: 27410 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

24.09.1984 - Dokumentnr: 26570 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 390352 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:632

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:
Planid: 5830000
Plannavn: ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII
Ikrafttrådt: 06.12.1982
Dekningsgrad: 100%
Reguleringsformål er boligområde, boliger og felles gangveg.

Kommuneplan:
Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%
Arealformål: Bebyggelse og anlegg 97,1%, og grønnstruktur
2,9%

Vei/Vann/Avløp

Adkomst via privat og offentlig vei. Privat vei har felles
vedlikeholdsansvar.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de
tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 22. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er av slik karakter at den ikke omfattes av
unntakene i konsesjonslovens §4 og kjøper må således søke
konsesjon ved avtaleinngåelse og kjøper betaler
konsesjonsgebyret. Ved avgjørelsen av søknaden vil det blant
annet legges særlig vekt på at kjøpers formål vil ivareta
hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en
driftsmessig god løsning, om kjøper anses skikket til å drive
eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig
ressursforvaltning og kulturlandskapet og om den avtalte
prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Kjøper bærer risikoen for om konsesjon blir gitt. Dersom
søknaden avslås og kjøper nektes konsesjon, forplikter kjøper
seg til å selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller
som kan erverve eiendommen konsesjonsfritt. Kjøper bærer
det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av
eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige
kjøpesummen. Dersom årsaken til at konsesjon ikke gis er på
bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen
likevel skal gjelde, men til den høyeste pris
landbruksmyndighetene kan godkjenne. Ved spørsmål vedr.
konsesjon kan eiendomsmegler kontaktes.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 890 000,00 (Prisantydning)

4 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
122 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

123 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
141 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 013 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
5 031 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

Dato salgsoppgave
24.7.2026

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 eiendomsmegler 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.

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.

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

Dato salgsoppgave
24.7.2026

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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 hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Josefine Bye Andersen
Sondre Johan Flatebø

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at

vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 4 900,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning 2.500,- pr stk. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: BOB Eierskiftegebyr kr 6 725,00, BOB Opplysninger kr 4 500,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt.

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: Søderberg & 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 kundekontroll 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

Dato salgsoppgave
24.7.2026

Kjerneinformasjon

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.

Dato salgsoppgave
24.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

Tilstandsrapport



7-Fjellstakst AS

 Rekkehus
 Flaktveitvegen 594, 5134 FLAKTVEIT  BERGEN kommune
 gnr. 206, bnr. 632

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



Befaringsdato: 22.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 20489-2545 Eiendomsverdi ref nr: XZ1604
Foretak: 7-Fjellstakst AS Takstingeniør: Morten Soltvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.
FLAKTVEITVEGEN 594

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan med stor terrasse og balkong.
Uteområde er opparbeidet for opphold og tilkomst.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med takstein.

Bygningen er oppført i 1985, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med noe lokalt etterslep på vedlikehold, men også noe oppgradert.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket ble inispisert fra bakke og balkong med egnet høyde.
Det er tekket med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.
Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Vinduer med isolerglass av eldre type
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

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

Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

INNVENDIG [Gå til side](#)

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

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Pusset og malt pipe.
Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.

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

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malte plater fliser på vegg.
Plastsluk med ukjent utførelse.
Opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for skader og avvik, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk ventilasjon styrt fra kjøkken.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Bad i 2 etasje med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran er kontrollert
Nyere benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon styrt fra kjøkken.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter fra 2021.
Benkeplate med under limt vask og nedfelt platetopp.
steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med avrenning til vaskerom.
Belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.
Mekanisk avtrekk, vegghengt toalett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
200 liter Ozo vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
Anlegget er oppgradert i 2022.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

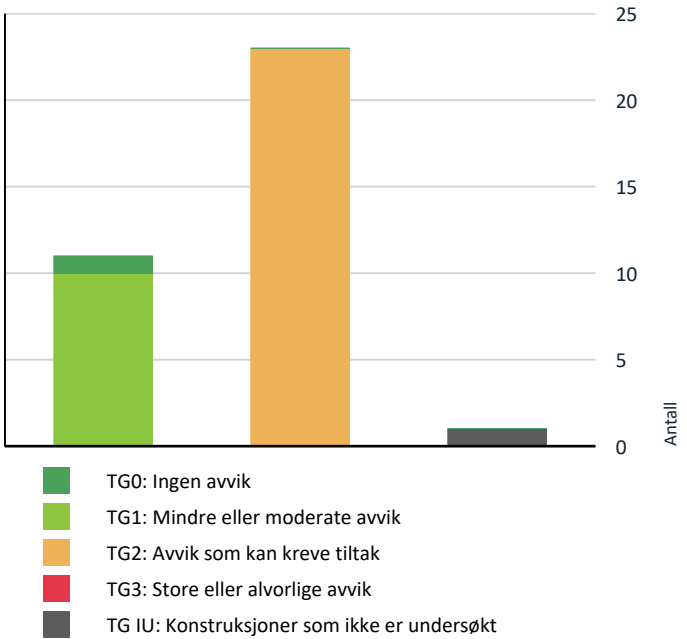
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side

FLAKTVEITVEGEN 594

Oppdragsnr.: 20489-2545

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 7 av 25

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1985

Anvendelse

Beboelse

Standard

Rekkehus fra 1985 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold

Fremstår med noe lokalt etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt kjøkken
2022	Modernisering	Montert ovn og diverse el arbeid

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble inspisert fra bakke og balkong med egnet høyde. Det er tekket med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noe mosegrodd og lokal slitasje registrert

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

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.
- Det er avvik:

Noe slitasje i beslag rundt pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



TG 2 Veggkonstruksjon

Befaringsdato: 22.06.2026

Oppdragsnr.: 20489-2545

Side: 8 av 25

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

- Konsekvens/tiltak**
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.
Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
 - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføringer.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes



TG 2

Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass av eldre type
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe slitasje i overganger og treverk registrert
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av vinduer på sikt



TG 2

Dører

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

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Det er avvik:

Noe slitasje i treverk og begynnende råte på terrassedør.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse og balkong i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Slitasje i dekke og rekkverk

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



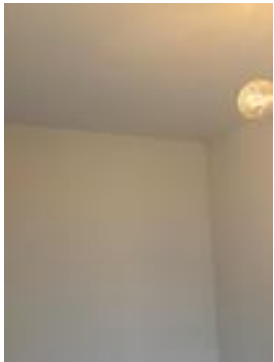
Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Pusset og malt pipe.
Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

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



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malte plater fliser på vegg.
Plastsluk med ukjent utførelse.
Opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe slitasje i overganger og spor etter tidligere innfesting registrert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for skader og avvik, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe slitasje i hjørner, skjøter og overganger registrert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal oppgradering og vedlikehold må påregnes



Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon styrt fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe støy fra ventilator på kjøkken for kontinuerlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nytt aggregat på loft.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad i 2 etasje med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og mye spor etter tidligere innfesting registrert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



2 ETASJE > BAD

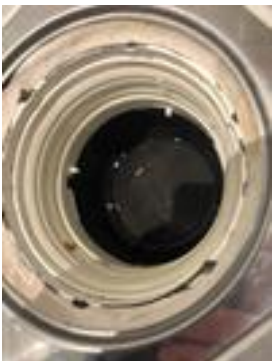
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Nyere benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon styrt fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Unødig støy ved kontinuerlig bruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

det anbefales nytt loftsaggregat.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter fra 2021.
Benkeplate med under limt vask og nedfelt platetopp.
steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med avrenning til vaskerom.
Belegg på gulv og malte plater på vegg og i himling.
Mekanisk avtrekk, vegghengt toalett og enkel vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon styrt fra kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt aggregat på loft anbefales



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aggregat er uten funksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt aggregat må monteres.



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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er oppgradert i 2022.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



Tilstandsrapport

Ja

Ekisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.



Areal, 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

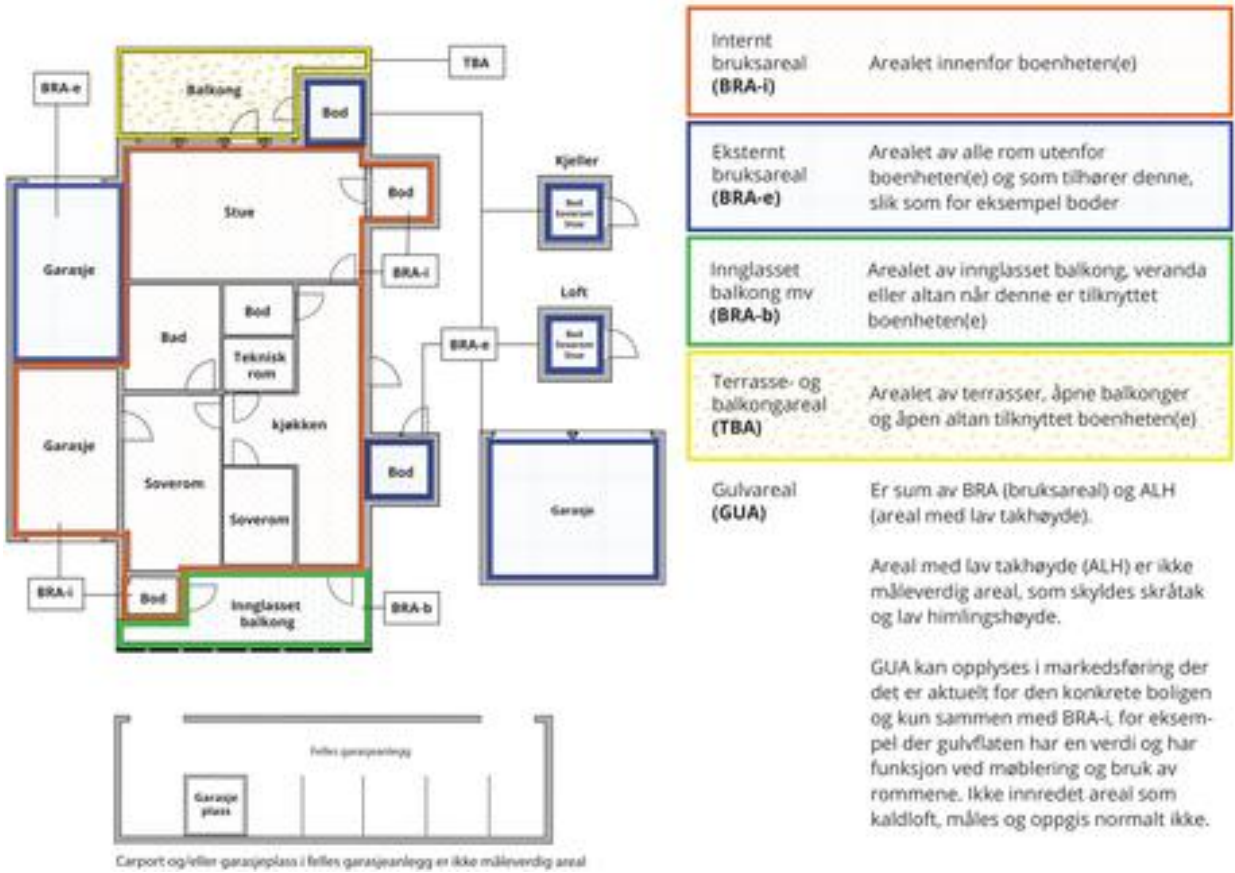
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealat kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	22.06.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	22.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

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

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Flaktveitvegen 594, 5134 FLAKTVEIT

26 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Flaktveitvegen 594

Flaktveitvegen 594

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021

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.

Mars 2021- til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 24123759

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Josefine Bye

Selger

Flatebø, Sondre Johan

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i en flis på baderommet.
Lekkasje i varmtvannsrør i 1. etg. ordnet i 2020 av forrige eier.

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

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye baderomsmøbler og dusj på baderom

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vegghengt toalett i 1. etg Monterte quooker på kjøkkenet

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

E. Sjøstrøm

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2026

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2



Ny vask og innredning på vaskerom

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

Beskriv feilen og omfanget

Observert noe flassende maling på innsiden i vinduskarm på ett vindu i 1. etg

4 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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vasking og maling av hele fasaden

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny inngangsdør Bytte av vindski over inngangsparti og ny kledning rundt inngangsdør

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering av sikringsskap Trekke om alt av ledninger, skifte alt av brytere, stikkontakter mm. Varmefolie kjøkken og stue

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kjell Hansen Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2022

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler og belysning i yttergangen

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Monsen elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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 fra et rør oppgitt av tidligere eier, fikset i 2020

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

2021

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koble sammen vann og avløp til kjøkken Plugge varmtvannledning (kobber) Bytte stakeluke på avløpsrør, denne hadde en liten lekkasje

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

E. Sjøstrøm

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

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Flyttet feieluke
Montert nytt ildsted

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Liten del av bod gjort om til forlengelse av entre/gang.
Berevegg mellom stue og kjøkken er revet for å lage åpen løsning. Det er installert bærebjelke av fagfolk som kan dokumenteres.

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Styret foreslår å øke felleskostnader fra 9200kr til 12000kr pr år fra 1. oktober 2026. Dette tilsvarer en økning 234kr pr måned

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

Skriv opplysningene her:
Ytterdør trenger av og til et ekstra «dytt» for at Yale låsen skal lukkes automatisk. Litt treig dør ut på veranda.
Liten skade i ytterside av benkeplate kjøkken, reparert men noe synlig ca 3x7cm.

Uteområdet ved inngangsparti og langs huset oppgradert 2025-26 med nytt stakittgjerde, ny grus og terrasse på siden av boligen.

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 55996696

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Josefine Bye Andersen	2026-06-26	Sondre Johan Flatebø	2026-06-26
Identification		Identification	
 Josefine Bye Andersen		 Sondre Johan Flatebø	



Basiskart
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 22.06.2026
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/632/0/0
Adresse: Flaktveitvegen 594, 5134 FLAKTVEIT



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 boligjakten 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

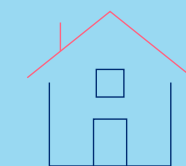
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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 594, 5134 FLAKTVEIT. Gnr. 206, bnr. 632, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260043
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Marius Hagen

Eiendomsmegler / Partner /
Daglig leder
995 40 596
mh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no