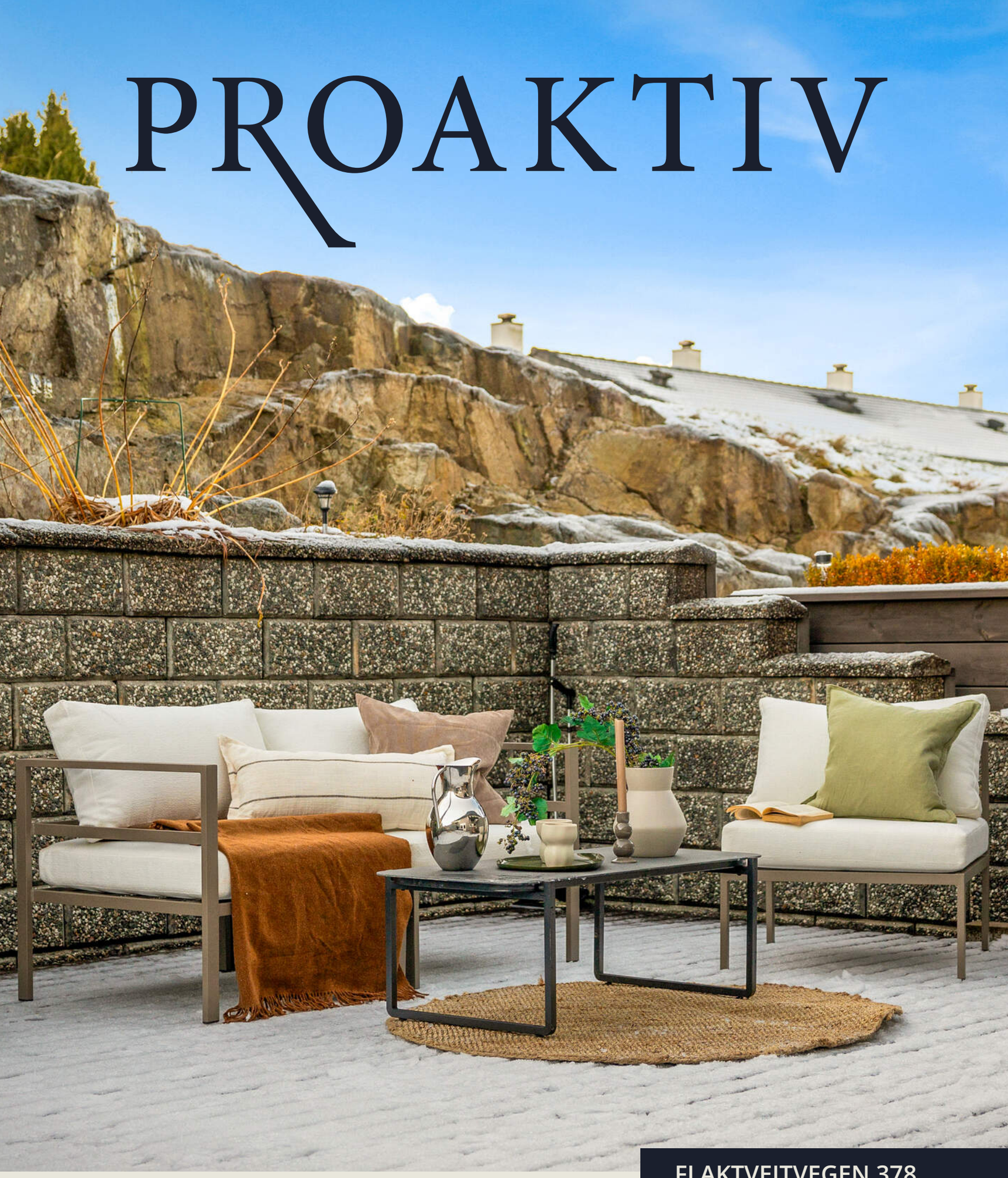
PROAKTIV



FLAKTVEITVEGEN 378



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

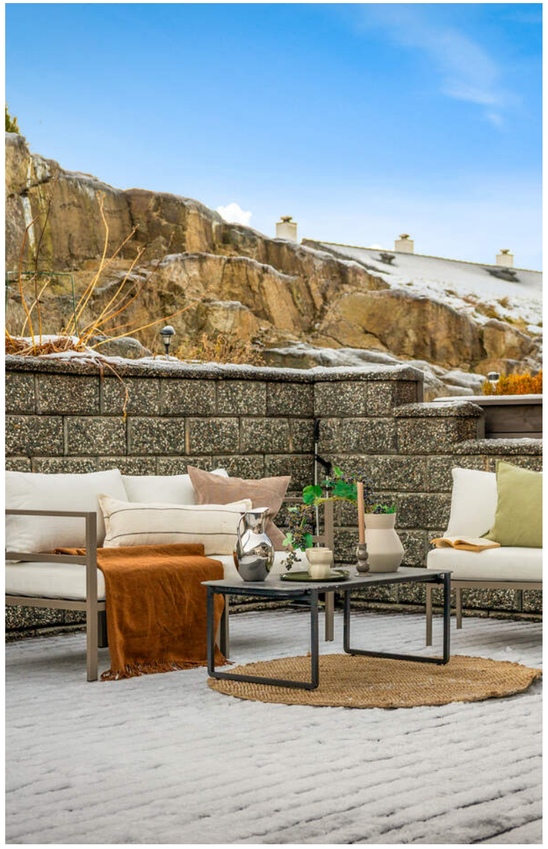
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FLAKTVEIT

Familievennlig rekkehus med 3 soverom | Bad, vaskerom & wc oppusset i 2021 | Garasjeplass m/elbillader | Tak fra 2018

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 398, i Bergen kommune

Prisantydning: 4.750.000,-

Omkostninger: 138.740,-

Totalpris: 4.888.740,-

Kommunale avgifter: 17.630,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1984

Rom/soverom: 4/3

BRA: 111 m²

BRA-i: 106 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast garasjeplass i felles garasjeanlegg. Lader til elbil er montert og medfølger. Gjesteparkering finner du oppå garasjetaket.

Tomt: 150.4 m²

Energimerke: Ikke merket

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	5 Kontorets side	6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen	14 Boligen i bilder	36 Kjerneinformasjon	41 Vedlegg
42 Tilstandsrapport	65 Egenerklæring	73 Basiskart	84 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

Beliggenhet

Hjertelig velkommen innom et av våre fine kontorer i Arna & Åsane.

Begge kontorene finner du i 2.etasje.

Arna
Storaneset 24
5260 Indre Arna

Åsane
Myrdalsvegen 22
5130 Nyborg

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.

Erfaring, engasjement og resultater

Hos Proaktiv Arna & Åsane møter du erfarne eiendomsmeglere med solid fagkunnskap og et genuint engasjement for kundene. Vi har bakgrunn som salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, og vet hvordan vi håndterer både små og store utfordringer gjennom hele salgsprosessen.

For oss handler eiendomsmegling om mennesker, tillit og verdier. Et boligsalg er ofte en av de største økonomiske beslutningene du tar.

Derfor får du personlig oppfølging, høy tilgjengelighet, ærlige råd og en salgsstrategi tilpasset din bolig.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Riktig prissetting, målrettet markedsføring og god forhandlingsteknikk er avgjørende for å oppnå best mulig pris. Med sterk lokal tilstedeværelse finner vi riktig kjøper til riktig bolig.

Vi overlater ingenting til tilfeldighetene, og målet er at du skal sitte igjen med følelsen av at vi har gjort det lille ekstra.



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 378 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Flaktveit i Åsane. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til både skoler, barnehager, dagligvarebutikker og flotte turområder. Beliggenheten kombinerer gode oppvekstvilkår med enkel tilgang til hverdagens nødvendigheter og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

Fra boligen er det kort vei til flere handels- og servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Ulvedalen, som ligger ca. 12 minutters gange unna og tilbyr både søndagsåpen butikk og posttjenester. Kiwi Nyborg ligger ca. 4 minutters kjøring fra eiendommen. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud ligger både Gullgruven, Horisont og Åsane Storsenter innen kort kjøreavstand. Her finner du det meste du trenger i hverdagen, samt et godt utvalg av treningssentre og



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Gullgruven	6 min
Apotek 1 Nyborg	4 min

SPORT

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



andre tilbud.

For den aktive byr nærområdet på gode muligheter for både friluftsliv og organiserte fritidsaktiviteter. Flaktveit har flotte skogs- og turområder med turstier som egner seg for både rolige spaserturer og lengre utflukter. Kun et par minutters gange fra boligen ligger Bykleiva ballbane, mens Breimyra delanlegg for friidrett ligger ca. 7 minutters gange unna, med fasiliteter for blant annet fotball, friidrett og sandvolleyball. I

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

tillegg finnes treningssentre som S-Camp Åsane og SKY Fitness innen kort kjøreavstand. Åsane Arena og Åsane idrettspark byr på ytterligere muligheter for trening og fritidsaktiviteter.

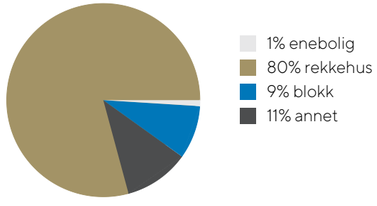
Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærheten. Flaktveit skole ligger ca. 11 minutters gange fra boligen, mens Breimyra ungdomsskole ligger ca. 9 minutters gange unna. Langerinden barnehage ligger kun ca. 6 minutters gange fra eiendommen, og Flaktveit barnehage er også innen gangavstand. Dette gir gode forutsetninger for en praktisk og oversiktlig hverdag for familier med barn i ulike aldre.

Beliggenheten gir også gode forbindelser til resten av Bergen. Busstoppet Flaktveit snuplass ligger kun ca. 3 minutters gange fra boligen, med busslinjene 4, 4E og 27. Herfra er det gode forbindelser mot Åsane terminal og videre til Bergen sentrum. For bilpendlere er det enkel tilgang til hovedveinettet, med forbindelser mot både Bergen sentrum og områdene nord for byen.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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



SKOLER

Flaktveit skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	4 min 2.7 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.2 km

BARNEHAGER

Langerinden barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1.2 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnehage (0-5 ... 89 barn	19 min 1.6 km



VELKOMMEN TIL FLAKTVEITVEGEN 378

Parkering
Fast garasjeplass i felles garasjeanlegg. Lader til elbil er montert og medfølger.
Egen faktura med Norgespris. Selger lader to biler og betaler ca. kr. 1500- pr kvartal.

Gjesteparkering finner du oppå garasjetaket.

Tomtestørrelse
150,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er på ca. 150,4 m² med en tilbaketrukket beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligtun. Uteområdet byr på en svært romslig terrasse med god plass til å innrede med ønsket utemøblement. Ved inngangspartiet er det morgensol, samt en praktisk utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

TAKST OG TILSTAND

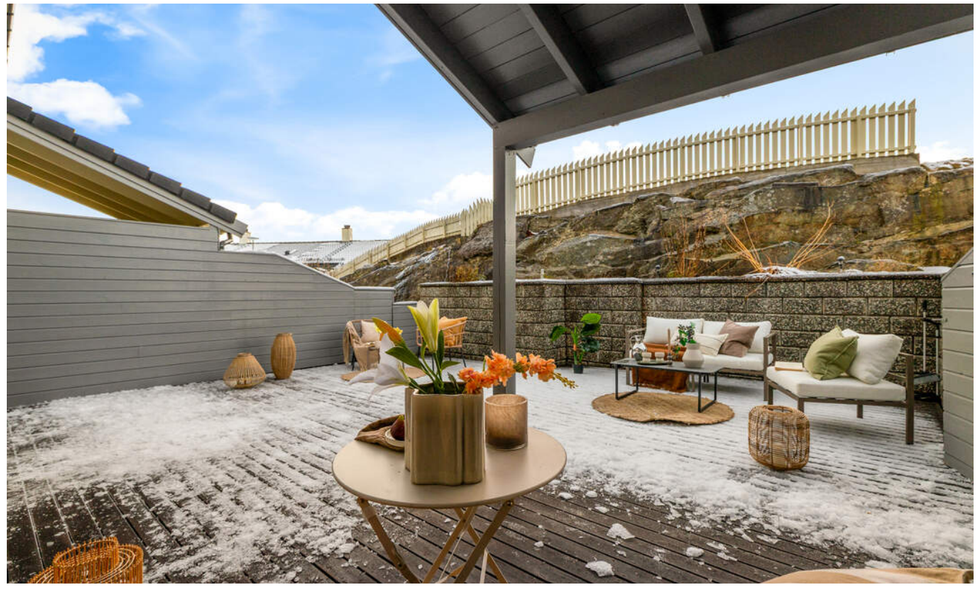
Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Taktekking - Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noe begrenset utlufting av loft og av veggkonstruksjon på raft. Eldre fuktskjolder i undertak.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon - Noe lokal slitasje og sprekker i treverk registrert, og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse. Høy slitasjegrad på kledning mot sør på tilbygget bod.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Noe slitasje i overganger registrert og halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer.
- Utvendig - Ytterdører - Noe slitasje i treverk og overganger på dører registrert.
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng - Noe slitasje i platting og underliggende konstruksjon.
- Innvendig - Overflater gulv - Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og sår.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl.





overvann og avløp fra drenering -
- Kjøkken - 1. Etasje - Overflater og innredning - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og de fleste hvitevarer
- Kjøkken - 1. Etasje - Avtrekk - Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

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: Tirsdag, 3. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
"Ja. Sølvkre/sjeggkre sett på toalett i første etasje. Tok kontakt med forsikringsselkap og Norsk Hussopp forsikring kom og la ut gift i april 2024. Kort tid etter så vi er par døde sølvkre på toalettgulv og like utenfor døren. Har siden ikke sett tegn til noen."

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
"Ja. Satt inn vindu i bod andre etasje slik at det kan brukes som kontor/soverom. Også satt inn et lite vindu i utebod."

VELKOMMEN INN!

Innhold
Rekkehus over to plan som inneholder:
1. Etasje: Entre, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken.
2. Etasje: Trapperom/gang, bad/wc, tre soverom og bod innredet som kontor/garderobe.
Bod: Sportsbod ved inngangspartiet.
Parkering: Fast garasjeplass med lader til elbil.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 58 kvm

2. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 55 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.

Standard
Velkommen til Flaktveitvegen 378. Dette er det rekkehus over to plan med en praktisk og familievennlig planløsning. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, med flere oppgraderinger gjennom årene. Blant annet ble bad, vaskerom og toalettrom oppusset i 2021, samtidig som det ble installert nytt rør-i-rør-system. Boligen ble utvendig malt sommeren 2026 og taktekkingen ble skiftet i 2018. Boligen har også en romslig terrasse, utvendig bod og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Første etasje inneholder entré, stue, kjøkken, toalettrom og vaskerom. Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen og har skyvedørsgarderobe som sørger for praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Stuen er romslig med et areal på ca. 34 m² og gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har parkett på gulv, og det ble montert lysskinner i taket i 2021. Store vindusflater slipper inn naturlig dagslys, og fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse. Terrassen er svært romslig og det er god plass til å innrede med ønskelig utemøblement. Ifølge selger er det sol på terrassen fra kl. 11.30 til ca. kl. 22 ved midtsommer.

Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap/fryser og ventilator over kokesonen. Oppvaskmaskinen fra Miele ble skiftet i desember 2023. Utformingen av kjøkkenet sørger for godt med skap- og benkeplass til matlaging og oppbevaring.

Toalettrommet ble oppusset i 2021 og har flislagte gulv og vegger, vegghengt toalett og servant med underskap. Rommet har mekanisk avtrekk og varmekabler i gulv. Vaskerommet ble også oppusset i 2021. Rommet har flislagt gulv, malte veggflater og er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon.





Andre etasje inneholder trapperom/gang, tre soverom, bad/wc og bod. Praktisk med toalett i begge etasjer.
Badet ble oppusset i 2021 og har flislagte gulv og vegger. Det er samme type flis her som det er lagt på wc-rom og vaskerom. Rommet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap. Badet har varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Et lekkert bad som vil falle i smak hos de fleste.

Soverommene har varierende størrelse og gir fleksible bruksmuligheter, enten som hovedsoverom, barnerom eller gjesterom. Det er god oppbevaringsplass i garderobeskap. Innerdørene til soverommene og boden ble skiftet i 2022. I tillegg til de tre soverommene har etasjen et arealet som disponeres som kontor/garderoberom i dag. Arealet er godkjent som bodareal og det er ikke søkt om bruksendring. Se punkt ferdigattest for mer informasjon.

Bod: Det medfølger utvendig bod på ca. 5 m².

Parkering: Det er fast garasjeplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på bad, vaskerom, toalettrom og gang i 1. etasje. Det er også lagt gulvvarme i stuen for flere år siden, men denne har ifølge selger ikke vært benyttet.

Info strømforbruk
Selger opplyser om samlede strømkostnader på ca. kr 16 822,- for perioden oktober 2025 til september 2026, tilsvarende et månedlig gjennomsnitt på ca. kr 1 402,-.

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 riktig. 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
Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.













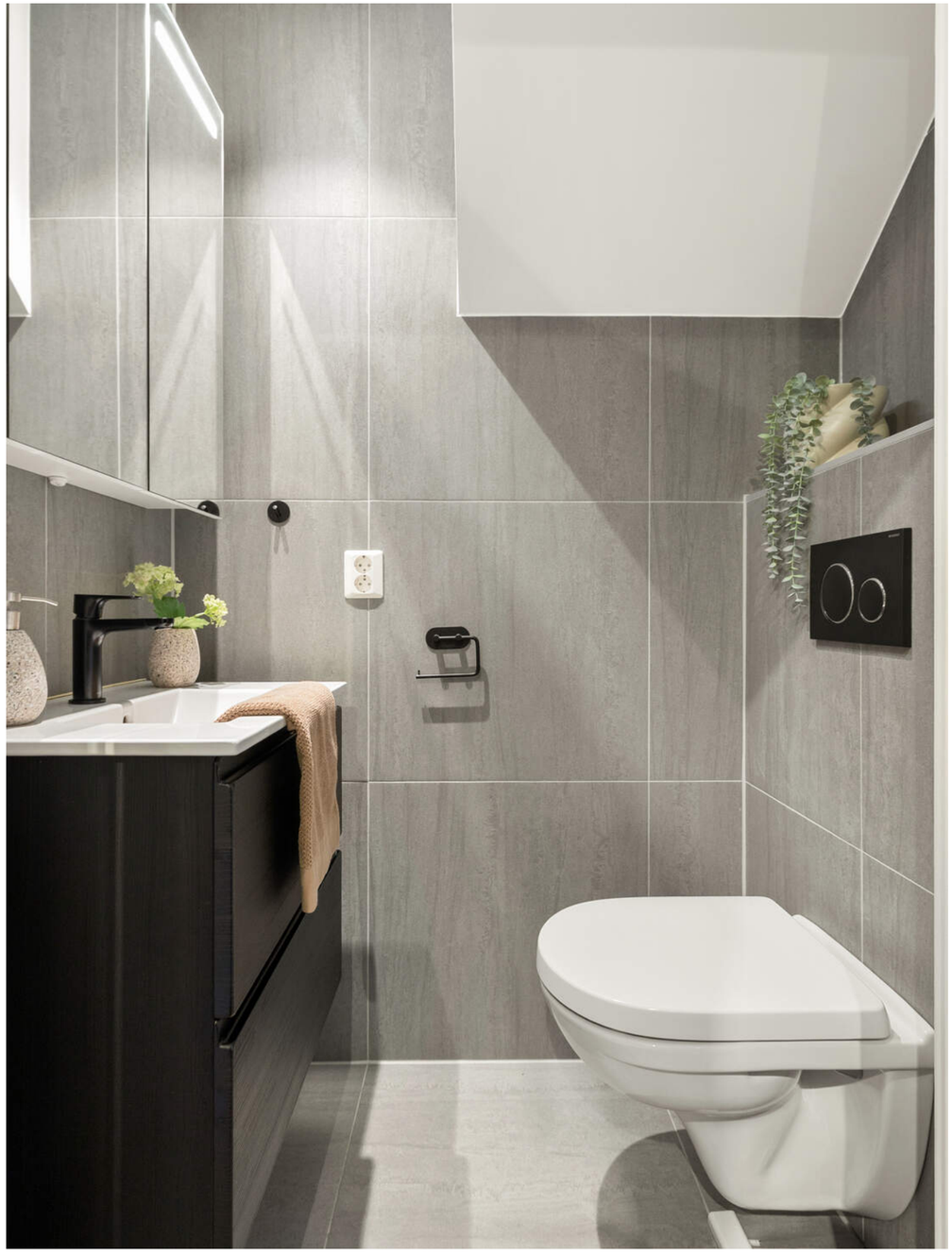





VOUS
ÊTES CE
QUE
VOUS
AIMEZ

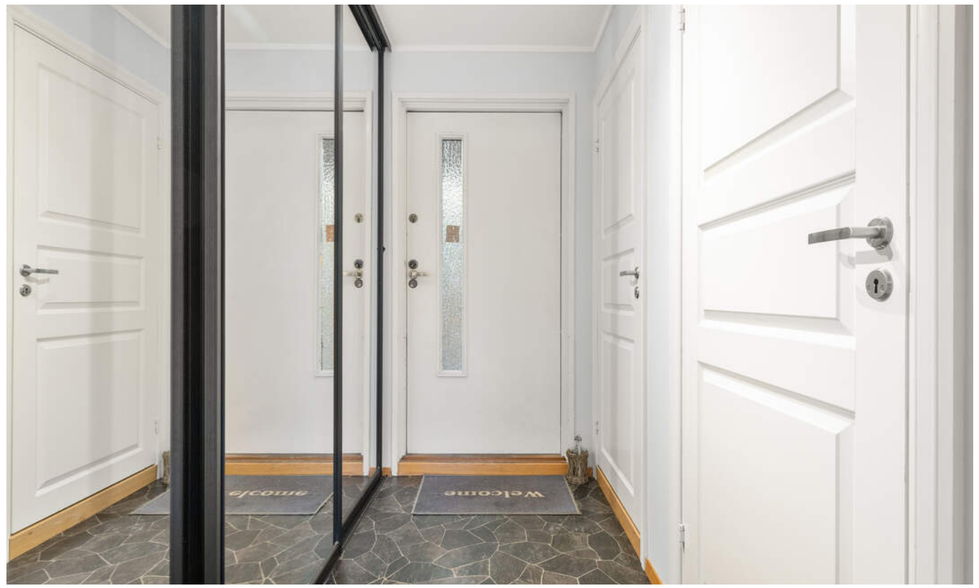











welcome




















SCHIELE





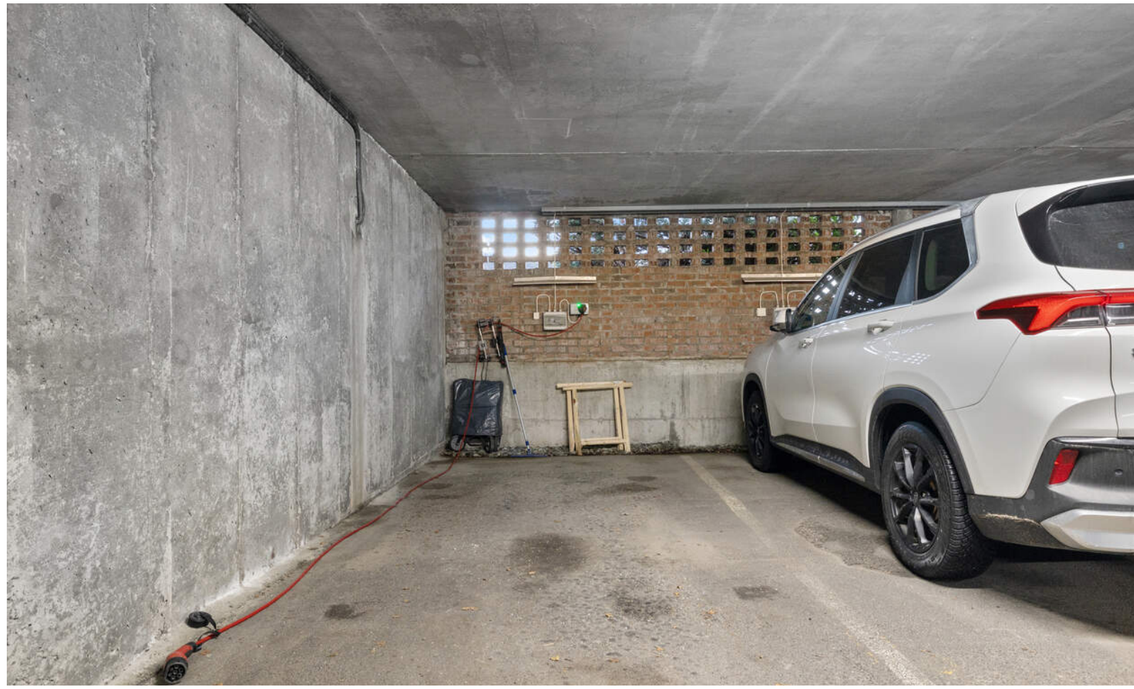












KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
150,40 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er på ca. 150,4 m² med en tilbaketrukket beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligtun. Uteområdet byr på en svært romslig terrasse med god plass til å innrede med ønsket utemøblement. Ved inngangspartiet er det morgensol, samt en praktisk utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bykleiva Sameie

Forsikring
Forsikringsselskap Jbf Forsikring AS-54
Polisenummer 1785357

Formuesverdi primær
1.002.544,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.010.174,- 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
17.630,- for 2025

Velforening
Pliktig medlemskap i Bykleiva sameie.
Fellesutgiftene til sameiet utgjør kr. 2.913,- pr kvartal og er fordelt på følgende måte:
Telenor (fibernett og TV): kr. 1.538,-
Fellesutgifter: kr. 1.375,-
Fellesutgifter inkluderer forsikring garasjeanlegg og fellesområder (Gjensidige), brøyting/salting, dugnad, strøm i fellesområder og vedlikehold.

Sameiet har ingen gjeld. Sameiet drifter fellesområder med interne gangveier, grøntanlegg og garasjeanlegg/carporter.

Ifølge protokoll fra generalforsamlingen 17.02.2026 har Bykleiva Sameie vedtatt en vedlikeholdsplan for 2026. Det er blant annet vedtatt avsetninger til prosjekter knyttet til kum/stikkledninger, asfaltering og vannbeskyttelse av fellesgarasjen. Sistnevnte arbeid er planlagt utført våren 2027. Det er vedtatt ekstra innbetalinger på totalt kr. 1.500 per hus i løpet av 2026 til de nevnte prosjektene.
Sameiet har også begynt å sette av midler til fremtidig vedlikehold av ledningsnettet.

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 14 000 000, 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 og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 13.03.1984 som omhandler nybygg.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

areal avsatt til klær og mat er i dag slått sammen og benyttes som gardeoberom/kontor. Det er også satt inn vindu i arealet. Omdisponering og innsetting av vindu er ikke søkt om eller godkjent hos Bergen kommune. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. 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
Mandag, 12. mars 1984

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

4601/206/398, 4601/206/438 og 4601/206/439:
29.03.1984 - Dokumentnr: 9231 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

29.03.1984 - Dokumentnr: 9231 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

13.05.1983 - Dokumentnr: 11907 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 452216 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:398

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 5830000
Plannavn: ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål i kommuneplanen: bebyggelse og anlegg, øvrig byggesone

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 29. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 750 000,00 (Prisantydning)

_____
4 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
118 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
119 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
138 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 869 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 888 740,00 (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. Enkeltsaker 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 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. Rekvisisjon 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 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 budskjema 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.

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

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

Eier
Einar Larsen

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
Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader jfr. pkt. 5. i tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert vederlag er avtalt. Ved timebasert vederlag vil oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk i tillegg til påløpte utlegg og andre kostnader.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader jfr. pkt. 5. i tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert vederlag er avtalt. Ved timebasert vederlag vil oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk i tillegg til påløpte utlegg og andre kostnader.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45 % av salgssum.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Administrasjon og forskuttering kr 3 500, Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Grunnpakke informasjon kr 6 900, Markedspakke kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visninger (pr. stk) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-.
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Rekkehus

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT

BERGEN kommune

gnr. 206, bnr. 398

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2748 **Eiendomsverdi ref nr:** PC9650

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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



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

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 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

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

rekkehus over to plan med stor terrasse, utebod og garasje i felles bygg.
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 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og oppgradert i flere omganger.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekket med takstein fra 2018 og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

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

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.

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning fra samme på østvendt vegg og fra 2006 på vestvendt vegg. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vinduer med isolerglass av god kvalitet, hovedsakelig fra 2006.
Fire vinduer fra byggeår, to i hver etasje.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør fra byggeår og terrassedør med glassfelt fra 2006.
Bod dør med stående trepanel av eldre type.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon ved tilkomst og med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med parkett, laminat og belegg.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Innvendige vegger og himling med malte plater.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.
Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset pipe med heldekkende beslag over tak
Ildsted er fjernet og erstattet med annet alternativ.

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

Malte dører av av ulik alder.
Skyvedør til kjøkken og dør mellom gang og altan fra 2006.
Dører til bad, vaskerom og toalett fra 2021.
Dører på soverom og bod fra 2022.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i 1 etasje fra 2021 med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, 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 riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra 2021 er kontrollert
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Bad i 2 etasje fra 2021 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk avtrekk 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 fra 2021 er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra 2006 som fremstår med normal bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp fra samme.
Steikeovn, micro, kjøleskap/frys også fra 2006.
Oppvaskmaskin fra 2023
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tilkomst fra entre.
Fliser på gulv og vegg, malte plater i himling.
Mekanisk avtrekk, vegghengt toalett og benkeskap med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom
Avløpsrør i plast
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom
200 liter Oso vv beholder fra 2021 plassert på vaskerom
Sikringsskap ble oppgradert i 2007 med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det har vært kontroll på anlegget siste 5 år.
Branntekniske forhold er kontrollert.

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

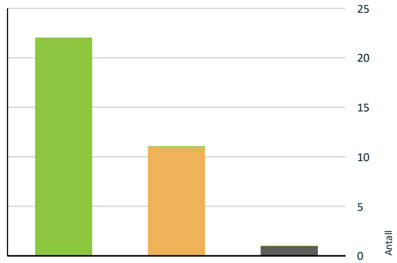
Rom for klær og rom for mat i 2 etasje omgjort til et rom.

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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 > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Anvendelse
Beboelse

Standard
Rekkehus fra 1984 med oppgradert standard i flere omganger.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt, senest med maling fra 2026

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Nytt bad, toalettrom og vaskerom, inkludert rør i rør system.
2018	Modernisering	Oppgradert pipebeslag, tekking, renner, nedløp og vindskier
2022	Modernisering	Noen nye innvendige dører

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekket med takstein fra 2018 og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

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 fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Noe begrenset utlufting av loft og av veggkonstruksjon på raft.
Eldre fuktskjolder i undertak

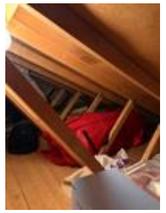
Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn og bedre gjennomlufting av loft anbefales.



Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning fra samme på østvendt vegg og fra 2006 på vestvendt vegg. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje og sprekker i treverk registrert, og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.
Høy slitasjeegrad på kledning mot sør på tilbygget bod.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere kontroll av luftespalte anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av god kvalitet, hovedsakelig fra 2006.
Fire vinduer fra byggeår, to i hver etasje.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i overganger registrert og halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør fra byggeår og terrassedør med glassfelt fra 2006.
Bod dør med stående trepanel av eldre type.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Vurdering av avvik:

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

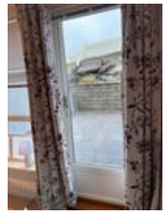
• Noe slitasje i treverk og overganger på dører registrert

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon ved tilkomst og med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i platting og underliggende konstruksjon

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold må påregnes



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett, laminat og belegg.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

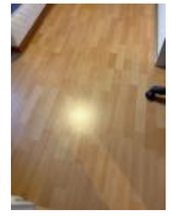
• Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes oppgradering på sikt

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes oppgradering på sikt





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med malte plater.

Oppdragsnr.: 20489-2748 Befaringsdato: 29.10.2026 Side: 10 av 23

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

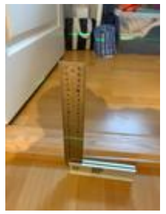
Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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





⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset pipe med heldekkende beslag over tak
Ildsted er fjernet og erstattet med annet alternativ.



Innvendige trapper

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører av av ulik alder.
Skyvedør til kjøkken og dør mellom gang og altan fra 2006.
Dører til bad, vaskerom og toalett fra 2021.
Dører på soverom og bod fra 2022.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1 etasje fra 2021 med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2021 er kontrollert

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20489-2748 Befaringsdato: 29.10.2026 Side: 12 av 23

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKERØM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKERØM

TG R/I Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad i 2 etasje fra 2021 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk avtrekk og vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

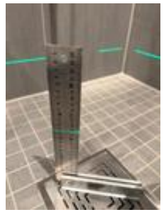
Beskrivelse
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk og membran fra 2021 er kontrollert

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra 2006 som fremstår med normal bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp fra samme.
Steikeovn, micro, kjøleskap/frys også fra 2006.
Oppvaskmaskin fra 2023

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og de fleste hvitevarer

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med tilkomst fra entre.
Fliser på gulv og vegg, malte plater i himling.
Mekanisk avtrekk, vegghengt toalett og benkeskap med vask.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast

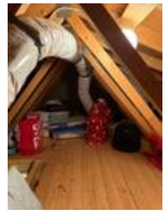
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
200 liter Oso vv beholder fra 2021 plassert på vaskerom

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



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 ble oppgradert i 2007 med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det har vært kontroll på anlegget siste 5 år.





Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Brannteknisk forhold er kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

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 1 Terrengforhold

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder og manglende kunnskap om utvendig vann og avløps rør medfører at behov for tiltak ikke kan utelukkes

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vedlegg

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

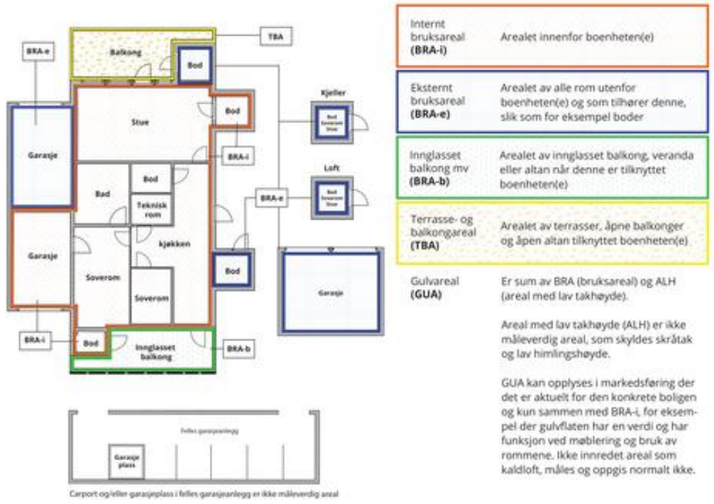
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	53	5		58	55	2	60
2 etasje	53			53			53
SUM	**106**	**5**			**55**	**2**	**113**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entre, vaskerom, stue, kjøkken, toalettrom	Bod	
2 etasje	Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

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

1 etasje:
Entre: 4,2
Vaskerom: 3,2
Stue: 34,3
Toalettrom: 1,2
Kjøkken: 8,0
Bod: 5,1

2 etasje:
Trapperom/gang: 12,1
Bad: 3,5
Soverom 1: 11,8
Soverom 2: 10,6
Soverom 3: 6,1
Bod: 6,7

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rom for klær og rom for mat i 2 etasje omgjort til et rom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Einar Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	398		0	150.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flaktveitvegen 378

Hjemmelshaver
Larsen Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten
Tomten er opparbeidet for tilkomst og opphold.

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	29.10.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	29.10.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 398
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

7-Fjellstakst as

Forutsetninger

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

Gjensidige

Egenerklæring

Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT **26 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Flaktveitvegen 378

Postadresse
Flaktveitvegen 378

Enhetsnummer

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?
1984

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.
Bodd i boligen fra den var ny i 1984

Informasjon om eksisterende husforsikring
Jbf Forsikring AS-54, 1785357

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Einar

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

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

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

Bad andre etasje, toalett og vaskerom første etasje er totalt renovert fra innerst til ytterst. Rør i rør i hele huset. Diokumentasjo ligger og på bolgmappen

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggoppdrag Vestland as. Nesmyren 4, 5114 Tertnes

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekket litt rundt blyet på skorsteinen. Bly og pipehett ble skiftet da dette ble oppdaget. Ikke sett noe etter det. I tillegg ble det skiftet igjen i 2018 når taket ble skiftet.
Utført av Ole-Jørgen Lindhjem, Monrad Mjeldesvei 32 b, 5161 Laksevåg.

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**

2007

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Dør til terasse og alle vinduer minus fire små som står skjermet under tak ble skiftet i 2007. Samtidig ble kledning på stuesiden byttetByggmester Terje Johnsen og lærling Steffen Johnsen. Flaktveitveien 542, 5134 Flaktveit.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Johnsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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**

2007

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet til automatsikringer. Montert jordfeilbryter. Alt elektrisk i stue, kjøkken og gang skiftet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fyllingen Elektroinsalasjon as. Nordeidkollen 7, 5251 Søreidgrend

10.1.6 **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

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**

I forbindelse med totalrenovering av bad, toalett og vaskerom ble det lagt rør i rør også til kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggoppdrag Vestland as. Nesmyren 4, 5114 Tertnes

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilasjonsviften stoppet. Demontert gammel vifte/hette og montert ny Villavent loftsmotor og Villavent kjøkkenhette. Skiftet enkeltr fleksible slanger m.m.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2002

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Se svar på forrige spørsmål

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fana Blikk AS, Fanaveien 39, 5221 Nesttun

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Peis fjernet. Murt igjen pipehullet.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre/sjeggkre sett på toalett i første etasje. Tok kontakt med forsikringsselkap og Norsk Hussopp forsikring kom og la ut gift i april 2024.. Kort tid etter så vi er par døde sølvkre på toalettgulv og like utenfor døren. Har siden ikke sett tegn til noen.

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:

Satt inn vindu i bod andre etasje slik at det kan brukes som kontor/soverom.
Også satt inn et lite vindu i utebod.

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?

Sameiet har ingen felles gjeld. Felleskostnader bestemmes på generalforsamling i februar. Her generelt alltid hatt lave felleskostnader. Varierer med noen få hundrelapper pluss/minus.

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:

Baderom andre etasje har servantskap øverste skuff en liten sprekk i "rennen"/ håndtak.
Kjøkken skiftet i 2005. Ventilasjon fra kjøkkenvifte ble flyttet og lagt ut gjennom vegg. Samtidig ble vamtvannstank flyttet fra skap på kjøkkenet ut til vaskerom. Ny tank montert. Alt rørarbeid ble utført av Flo % Løvås. Alt det elektriske på kjøkken ble utført av Fyllingen Eletroinstalsjon.
Tanken på vaskerommet ble byttet da bad, toalett og vaskerom ble renovert.
Benkeplate bak koketopp har senere est litt opp. Når komfyrtopp blir varm etter en tids bruk kan det være vanskelig å få endret temperatur opp.
Når den har vært lenge i bruk slår den seg av og må kjøles ned en stund før den fungerer igjen som normalt.
Da stuen ble pusset opp i 2006 ble det lagt varme i gulvet av Fyllingen Elektroinnstalasjon AS, Noreidkollen 7, 5251 Søeidgrend. Parkett ble lagt på samme tid. Parketten har bruksslitasje, det samme har laminat i andre etasje.
I 2017 ble det montert stikkontakt i garasje til ville ha. Dette ble utført av Hus Elektro Bergen AS. Gravdalsveien 5, 5165 Laksevåg.
Lader til elbil kjøpt i 2018/2019 og ble montert av elektriker fra Thunestvedt.
Skyvedør til kjøkken og glassdør til gang skiftet i 2005. Dører til toalett vaskerom og bad skiftet i 2021. Øvrige dører i andre etasje skiftet i 2022.
Mur med gjerde på toppen mot fellesareal stuesiden er murt i 2023 av E&K Bygg AS, Furesjeggveien 11, 5918 Frekhaug. Gjerde satt opp samtidig.
Lysskinner i tak stue satt opp i 2021 av Magnus M. Thunestvedt AS, Indre Arna.
BKK har med jevne mellomrom foretatt kontroller. Også etter all oppussing. De har aldri hatt noe å bemerke.
17 desember 2023 ble ny Miele oppvaskmaskin montert. Dette ble gjort av montør fra Elkjøp
Montert skyvedørsskap i fire rom i andre etasje samt i entre.
Det er montert fiber i 2025 inn til tv mottak.
Utvendig bod har dårlig vegg mot nabo i 376, snekker skal ordne dette til våren.
Huset er jevnlig vedlikeholdt, sist malt utvendig sommer 2026. Fikk ikke malt utvendige dører pga "sommerværet" Eier bodd i huset fra det var nytt og har således god kjennskap til hva som er gjort med huset.

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 55798260

Egenerklæringsskjema

Name
Einar Larsen

Date
2026-10-26

Identification

bankID Einar Larsen

Signicat

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

Vedlegg

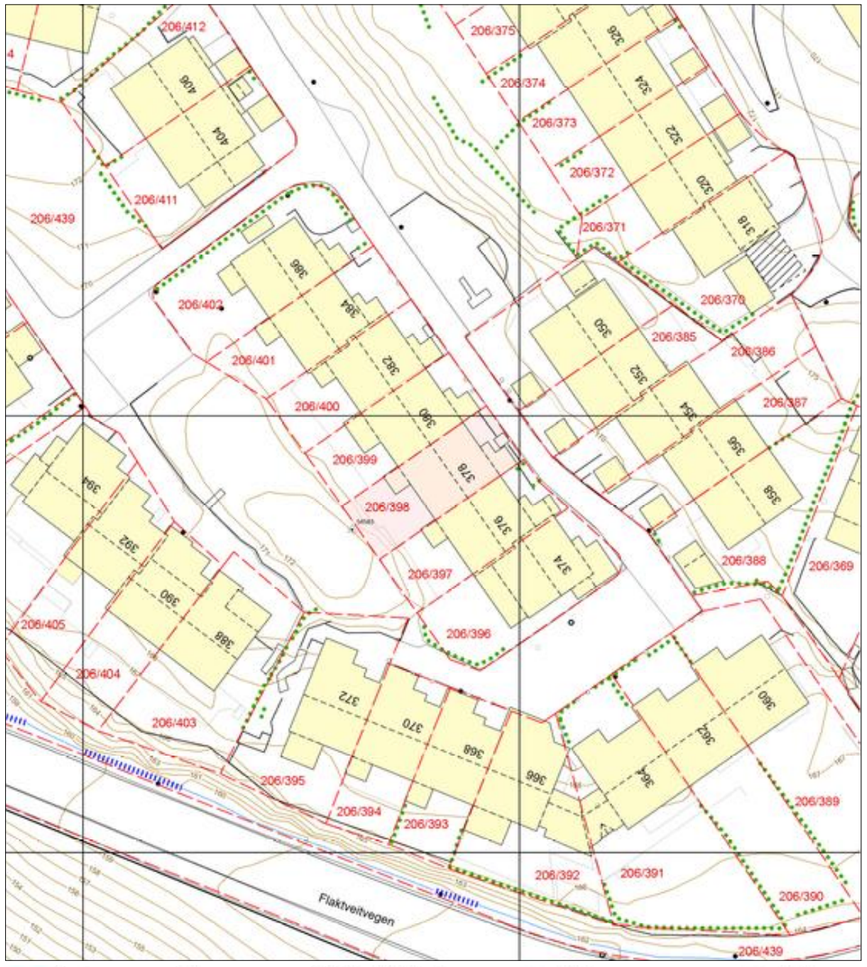
BERGEN KOMMUNE

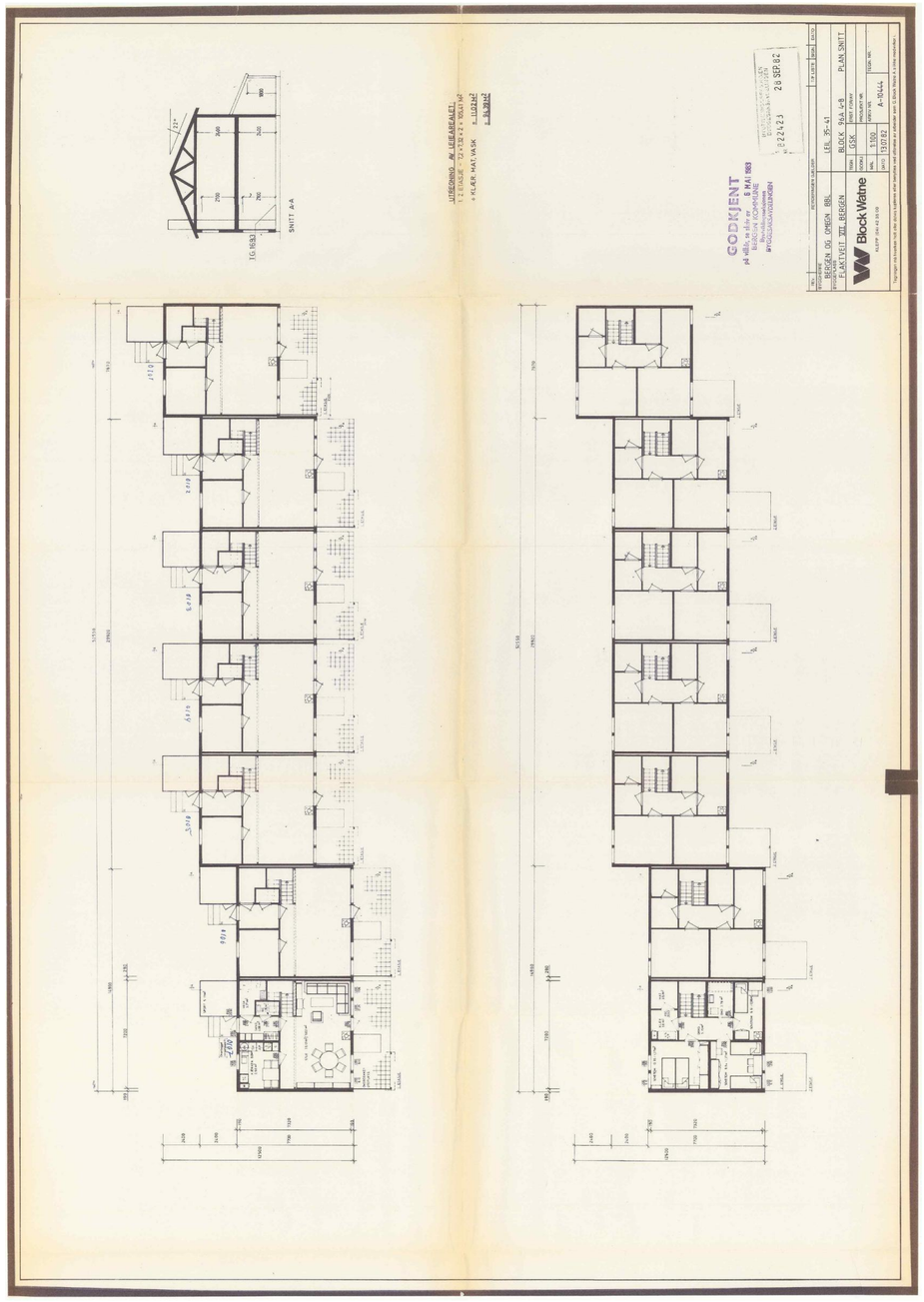
Basiskart

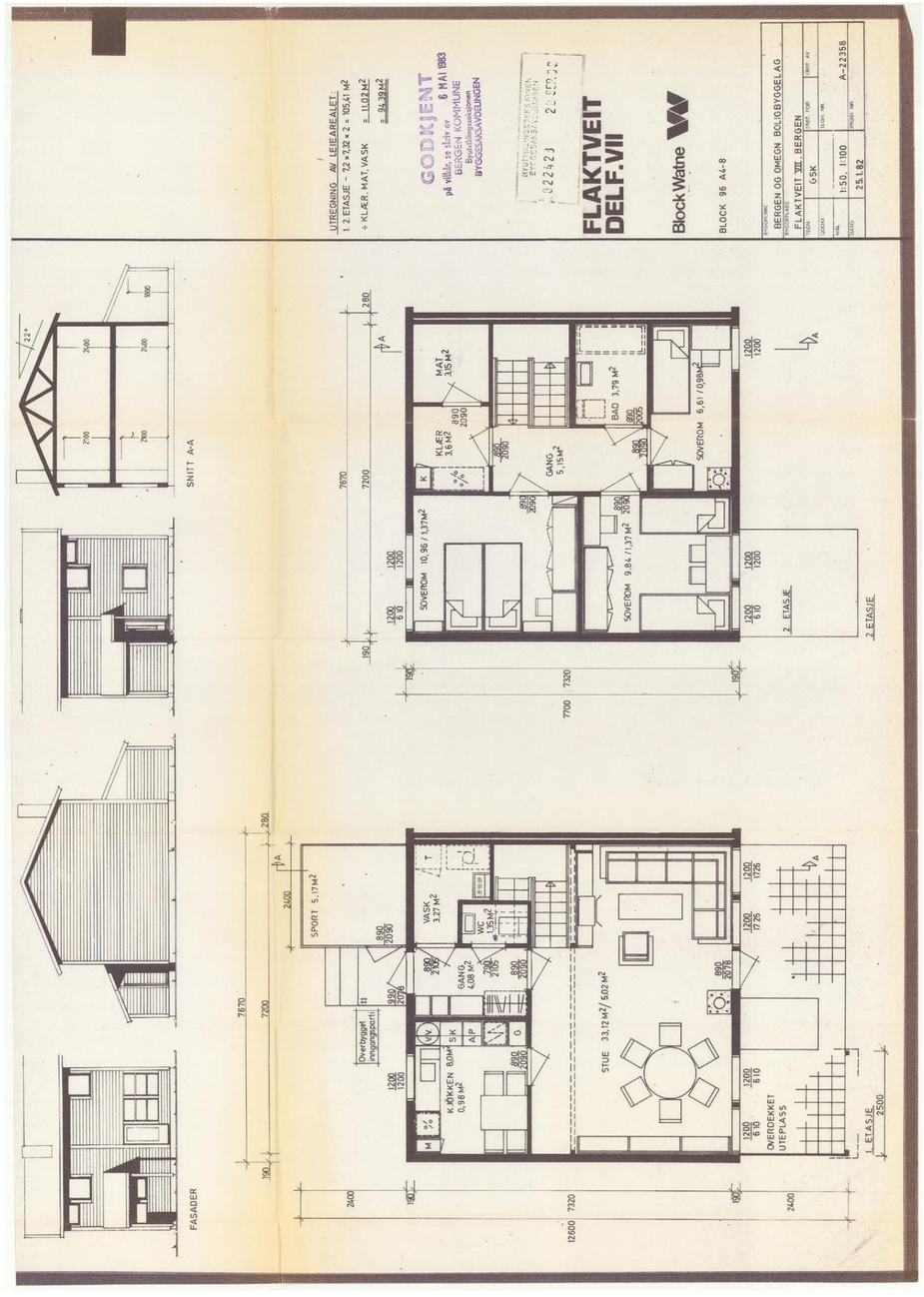
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.10.2026

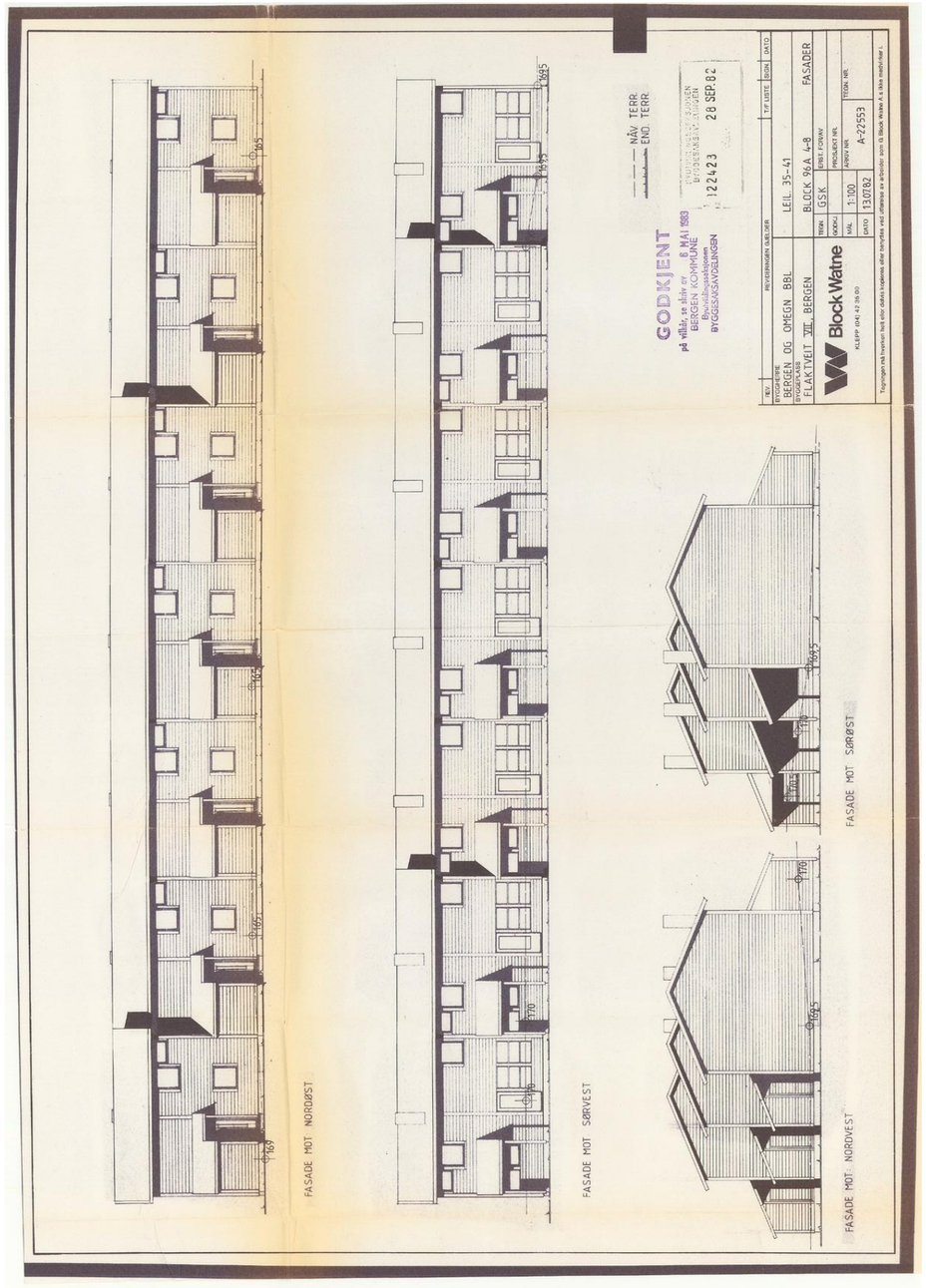
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/398/0/0
Adresse: Flaktveitvegen 378, 5134 FLAKTVEIT

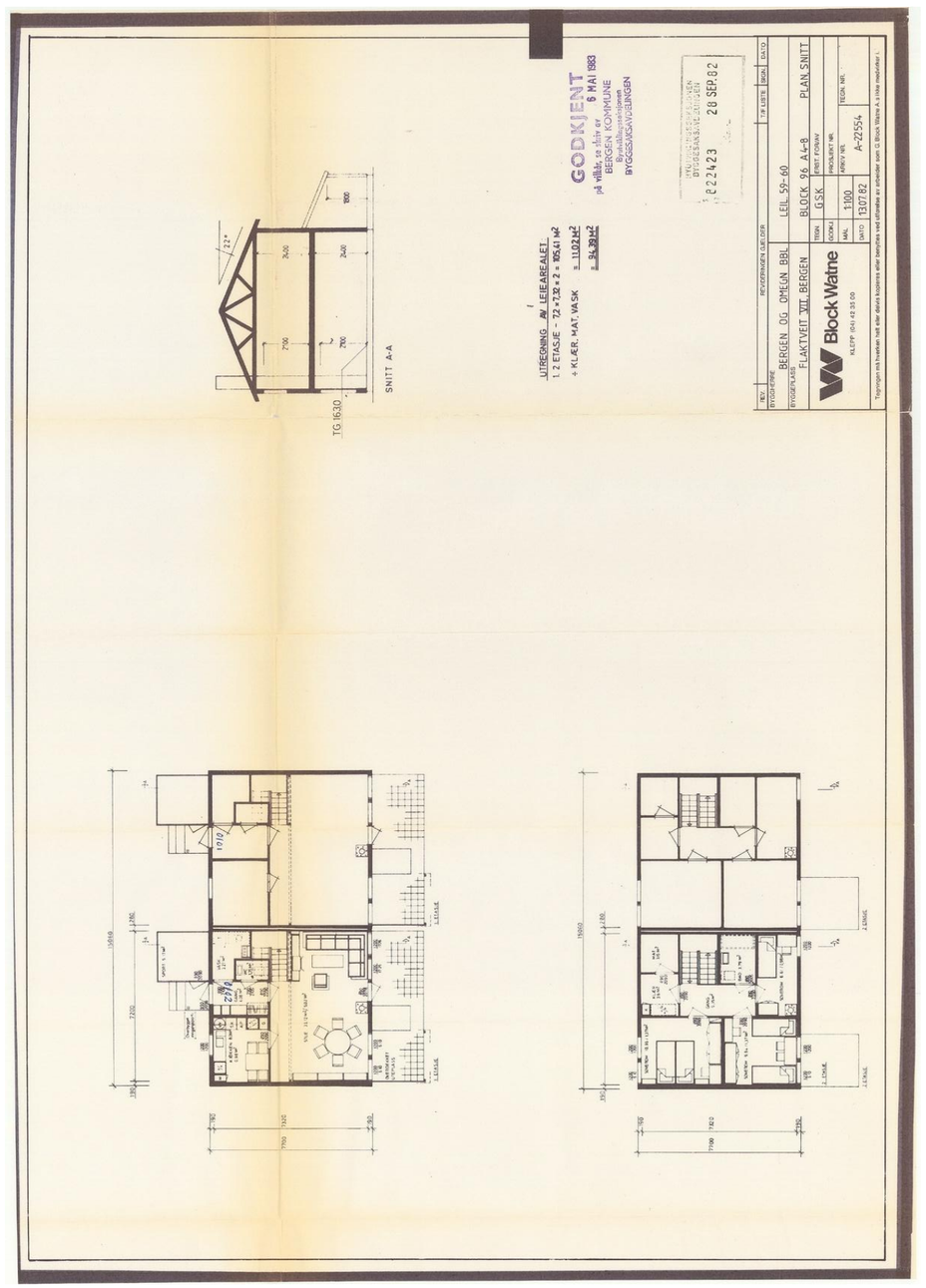
N

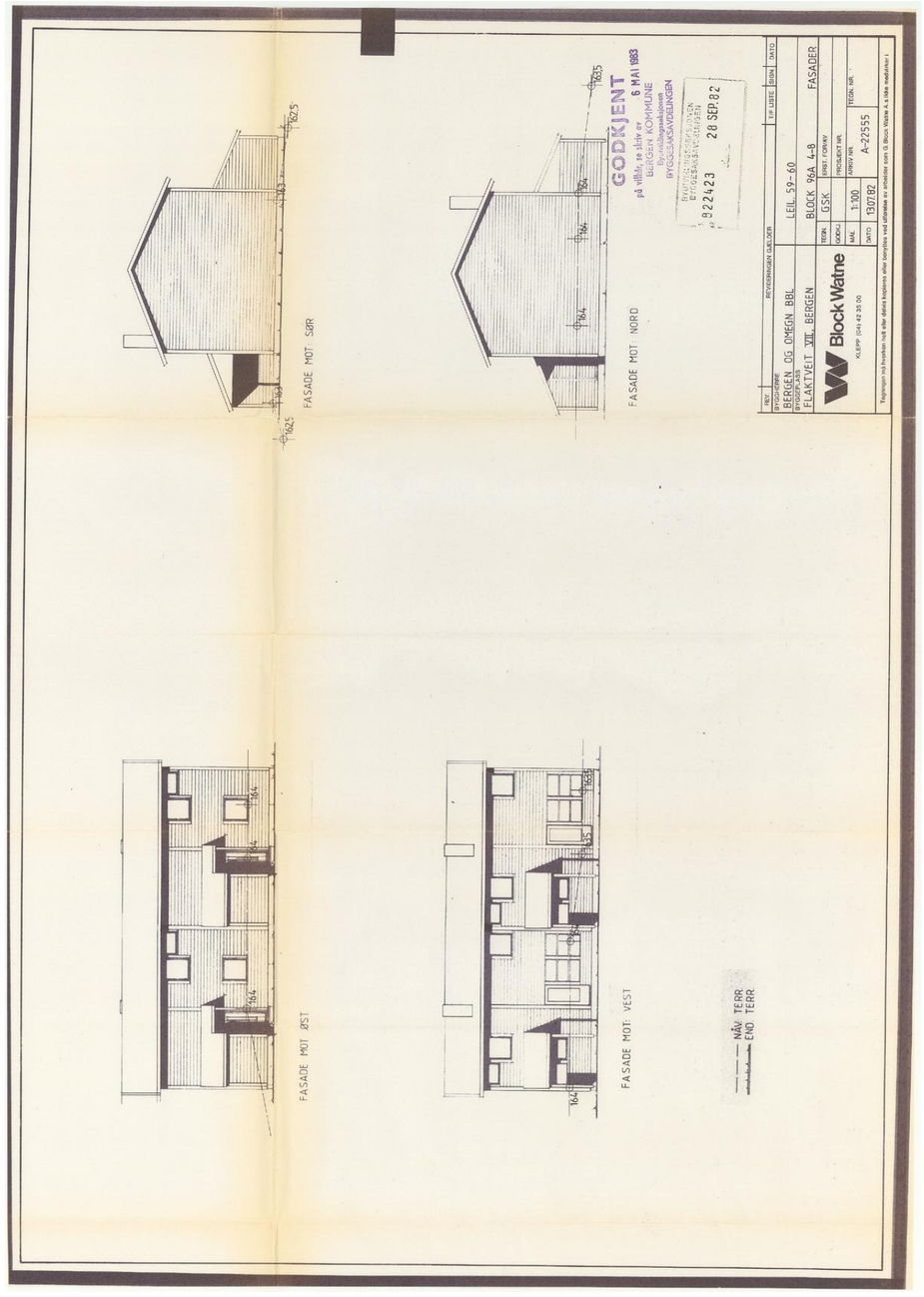



UTREGNING AV LEIEAREALET:
1. 2. ETASJE = 7,2 × 7,32 × 2 = 105,41 M²
+ KLÆR. MAT. VASK = 11,02 M²
= 94,39 M²
GODKJENT
på vilkår, se brev av 6 MAI 1983
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
BYUTVIKLINGSDEPARTEMENTET
22 SEP 82
0222423
FLAKTVEIT
DELF.VII
Block Watne
BLOCK 96 A4-8
BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
FLAKTVEIT III, BERGEN
TEGN. GSK
GODKJ.
DATO 25.1.82
MÅLT 1:50, 1:100
A-22358
SNITT A-A
1. ETASJE
2. ETASJE
FASADER
SOVEROM 10,96 / 1,37M²
SOVEROM 9,84 / 1,37 M²
SOVEROM 6,61 / 0,98M²
GANG 5,15M²
BAD 3,79 M²
KLÆR 3,6M²
STUE 33,12M²/ 5,02 M²
KJØKKEN 8,8M² 0,98 M²
VASK 3,27M²
GANG 4,08 M²
SPORT 5,17M²
Overbygget inngangsparti
OVERDEKKET UTEPLASS
7670
7200
7320
12600
2400
2500


UTREGNING AV LEIEAREALET:
1. 2. ETASJE = 7,2 × 7,32 × 2 = 105,41 M²
+ KLÆR. MAT. VASK = 11,02 M²
= 94,39 M²
GODKJENT
på vilkår, se brev av 6 MAI 1983
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
BYUTVIKLINGSDEPARTEMENTET
22 SEP 82
0222423
FLAKTVEIT
DELF.VII
Block Watne
BLOCK 96 A4-8
BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
FLAKTVEIT III, BERGEN
TEGN. GSK
GODKJ.
DATO 25.1.82
MÅLT 1:50, 1:100
A-22358
SNITT A-A
1. ETASJE
2. ETASJE
FASADER
SOVEROM 10,96 / 1,37M²
SOVEROM 9,84 / 1,37 M²
SOVEROM 6,61 / 0,98M²
GANG 5,15M²
BAD 3,79 M²
KLÆR 3,6M²
STUE 33,12M²/ 5,02 M²
KJØKKEN 8,8M² 0,98 M²
VASK 3,27M²
GANG 4,08 M²
SPORT 5,17M²
Overbygget inngangsparti
OVERDEKKET UTEPLASS
7670
7200
7320
12600
2400
2500


FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SØRVEST
FASADE MOT NORDVEST
FASADE MOT SØRØST
NÅV TERR.
END. TERR.
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 6 MAI 1983
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
1 2 2 4 2 3 28 SEP. 82
REV. REVISJONEN GJELDER TIL LISTE SIGN. DATO
BYGGEFIRMA BERGEN OG OMEGN BBL LEIL. 35-41
BYGGEPLASS FLAKTVEIT VII, BERGEN BLOCK 96A A+B FASADER
TEGN. GSK GODKJ. PROSJEKT NR.
Block Watne MÅL 1:100 ARKIV NR. TEGN. NR.
KLEPP (041-42 79 00 DATO 13/07 82 A-22593
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten G. Block Watne A.s skrå medhold.


TG 16.30
SNITT A-A
LITREGNING AV LEILEAREALET
1. 2 ETASJE - 72 + 7,32 + 2 = 955,41 M2
+ KL.ER. MAT.VASK = 1.102 M2
= 34.39 M2
GODKJENT
på vilkår, se skriv av 6 MAI 1983
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
1 2 2 4 2 3 28 SEP. 82
REV. REVISJONEN GJELDER TIL LISTE SIGN. DATO
BYGGEFIRMA BERGEN OG OMEGN BBL LEIL. 59-60
BYGGEPLASS FLAKTVEIT VII, BERGEN BLOCK 96 A+B PLAN, SNITT
TEGN. GSK GODKJ. PROSJEKT NR.
Block Watne MÅL 1:100 ARKIV NR. TEGN. NR.
KLEPP (041-42 35 00 DATO 13.07.82 A-22554
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten G. Block Watne A.s skrå medhold.



BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

FOTOGRAFERT
0 6 JUNI 1984
MIKRO

BYKLEIVA SAMEIE,BOB
STRANDGATEN 232
5011 BERGEN-NORDNES

Arkiv 503.1

Deres ref. Deres brev av 22/09/82 Vår ref. Snr 822423 Dato 02/03/84

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: FLAKTVEIT FELT VII Eiendom: 5-0106-0003/110 M FL.

Byggherre: BYKLEIVA SAMEIE,BOB 106/396-402
HUS 35-41

Ansvarshavende: SIGMAR TVEIT

Bygningens art: REKKEHUS 35-41 Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 28/09/82
Byggetillatelse gitt ..... : 06/05/83

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Normann Spurkeland
Avdelingsingeniør

KOPI TIL:

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 378, 5134 FLAKTVEIT. Gnr. 206, bnr. 398, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260114
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



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