PROAKTIV



BREIMYRA 82



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

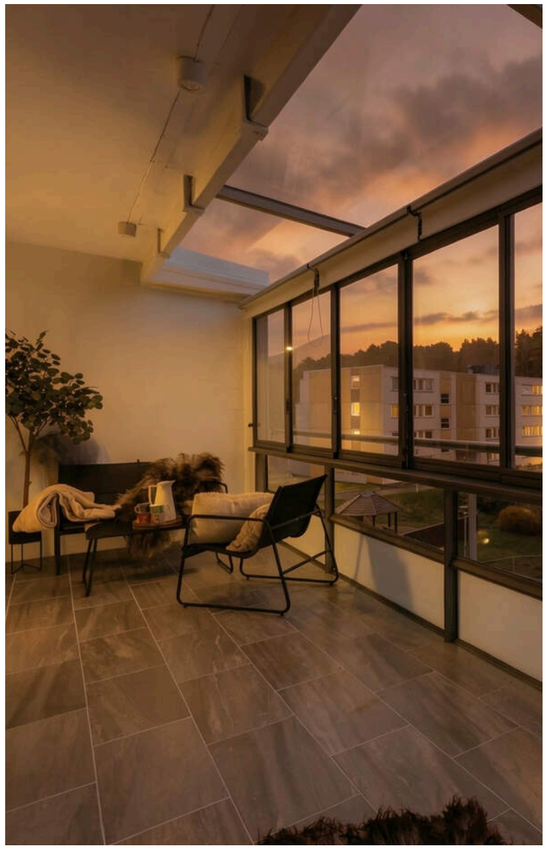
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BREIMYRA 82

Lys og fin toroms leilighet med innglasset balkong på 15 m² og meget gode solforhold | Fast garasjeplass med lader

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Breimyra 82, 5134 FLAKTVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 317, andelsnr. 109, org.nummer 954081133 i Langerinden Borettslag

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 355.629,-

Totalpris: 3.364.425,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1982

Rom/soverom: 2/1

BRA: 85 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Fast garasjeplass (med lader) i samme bygg. Ny eier må betale etableringsgebyr for bruk av plassens tilhørende ellader
Kjøper må selv opprette nytt ladeabonnement.

Felleskostnader pr. mnd.: 5.735,-

Felleskostnader inkl.: I felleskostnadene inngår: Kabel-tv/bredbånd, avdrag/renter på lån, honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontingent, fondsavsetning, vedlikehold og strøm i fellesarealer, og kommunale avgifter.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

BRA-i: 62 m²

Tomt: 43224 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

26 Kjerneinformasjon

33 Vedlegg

34 Tilstandsrapport Breimyra 82

49 Egenerklæring

56 Basiskart

60 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."

Eiendomsmegler / Partner: **Stian Sjøstrand Hansen**



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder
Mobil: 902 60 744
E-post: ssh@proaktiv.no

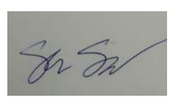
AVDELING:
Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet og et sterkt engasjement for kundene sine.

Det er ingen tilfeldighet at Stian har høy kundetilfredshet, og at han jevnlig oppnår sterke salgsresultater og prisrekorder. Han beskrives som tilgjengelig, trygg og effektiv, med en utpreget salgsglede og et konkurranseinstinkt som gjør at han alltid leverer litt mer enn forventet. For Stian handler det om én ting: Å skape det beste mulige resultatet for kunden.

Presisjon, effektivitet og ekte salgsglede er verdiene Stian tar med seg inn i hvert oppdrag. Hans mål er alltid at du som kunde skal sitte igjen med vissheten om at boligens fulle potensial er utnyttet, og at det beste resultatet er oppnådd.



Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder **Stian Sjøstrand Hansen**



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



Proaktiv Arna & Åsane

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

Beliggenhet

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

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

Hjertelig velkommen.

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

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

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

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

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

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



BREIMYRA

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

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et trivelig gatetun på Flaktveit i Åsane. Området er etablert og barnevennlig, med Langerinden barnehage like ved blokken og kort vei til både lekeplasser og skoler. Her bor man med nærhet til både natur, fritidsaktiviteter og servicetilbud, noe som gjør beliggenheten praktisk for både små og store.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Bunnpris på Ulvedalen torg, som også holder åpent på søndager. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Åsane sentrum. Fra Langerinden-området er det oppgitt omtrent 2 km til Gullgruven og IKEA, og rundt 2,5 km til Horisont og Åsane Storsenter. Her finner man blant annet butikker, spisesteder, apotek og Vinmonopol. Det er bussholdeplass like ved, med forbindelser mot Åsane terminal, Bergen sentrum og andre deler av byen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Breimyra Linje 4, 4E, 27	3 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 13.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 16 km
Bergen Flesland	32 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Nyborg	19 min

VARER/TJENESTER

Gullgruven	6 min
Apotek 1 Nyborg	4 min

SPORT

Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	4 min 0.3 km
Flaktveit idrettspark Aktivitetshall, fotball, trampoline	5 min 0.4 km
SKY Fitness Åsane	19 min
Pro Padel Åsane	19 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den turglade byr nærområdet på fine muligheter i skog og mark. Hjortlandsdalen er et flott utgangspunkt for både kortere turer og lengre turer videre mot blant annet Vikinghytten og Rundemanen. For de sprekeste kan turen fortsette over Vidden til Ulriken. Når snøforholdene tillater det, er området også et fint utgangspunkt for skiturer. Veten er en annen populær turdestinasjon, med flott utsikt fra toppen. Fra området ved IKEA kan man følge den gamle Trondhjemske postvei videre mot Sætregården, en hyggelig

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

tur for hele familien.

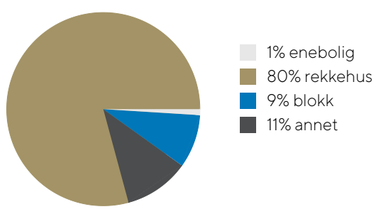
Barn og unge har et variert fritidstilbud i nærmiljøet, med lekeplasser, idrettsanlegg og aktiviteter i regi av Flaktveit idrettsklubb. Ved Breimyra finnes blant annet anlegg for fotball, friidrett og sandvolleyball, og det er kort vei til idrettshall. For voksne finnes det flere treningsmuligheter i Åsane, blant annet SATS på Horisont og andre treningssentre i området.

Langerinden borettslag er et etablert bomiljø med beboere i ulike aldre. Kombinasjonen av et trivelig nærmiljø, gode turmuligheter og kort vei til hverdagens tilbud gjør dette til et område som kan passe for både enslige, par og familier.



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	7 min 0.6 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	4 min 2.6 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.1 km

BARNEHAGER

Langerinden barnehage (1-5 år) 57 barn	1 min 0.1 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.9 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnehage (0-5 ... 89 barn	14 min 1.2 km





VELKOMMEN TIL BREIMYRA 82

Parkering
Fast garasjeplass (med lader) i samme bygg. Ny eier må betale etableringsgebyr for bruk av plassens tilhørende ellader
Kjøper må selv opprette nytt ladeabonnement.

TAKST OG TILSTAND

Tomtestørrelse
43 224,00 m²

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 TG3 (2 stk):
- Våtrom - Bad - Tettesjikt fra før år 2000. Eldre sluk. Riss/sprekker i fuger. Bom i flis. Tettesjiktet er av eldre vinylbelegg og vurderes å være fra før år 2000, og også sluket er av eldre type i plast. I henhold til NS 3600:2025 skal tettesjikt på våtrom fra før år 2000 gis tilstandsgrad 3 (TG3) på bakgrunn av alder, uavhengig av om det er registrert synlige skader eller tegn til svikt. Det er registrert riss/sprekker i fuger og bom i flis. Fuktkontroll utført via inspeksjonsluke fra vaskerom påviste ikke forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. På grunn av tettesjiktets høye alder er det en reell risiko for at våtrommet ikke lenger holder vann tett, og det må påregnes at badet må totalrenoveres med nytt tettesjikt, sluk og membran for å oppnå tilfredsstillende tilstand og redusere faren for fuktskader.
- Våtrom - Vaskerom - Tettesjikt fra før år 2000. Utett tettesjikt/sprekk i belegg. Tettesjiktet vurderes å være fra før år 2000, og det er registrert utett tettesjikt med sprekk i belegget. I henhold til NS 3600:2025 skal tettesjikt på våtrom fra før år 2000 gis tilstandsgrad 3 (TG3) på bakgrunn av alder, uavhengig av om det er registrert synlige skader eller tegn til svikt. Ved utett tettesjikt er det risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, med påfølgende fukt- og råteskader. Det anbefales full renovering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

Boligen har fått følgende TG2 (6 stk):
- Vinduer og dører - Slitasje i utvendige fuger.
- Kjøkken - Overflater og innredning - Svelling og skader i bunnplate under kombiskap og i fronter.
- Avløpsrør - Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Vannledninger - Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder - Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon - Oppholdsrom uten tilluft. Stue og soverom har ikke tilluftsløsning, utover vindu/dør.

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
Ole Henrik Berg (befaringsdato: Onsdag, 28. oktober 2026)

Beskrivelse av tomt
Borettslaget har felles tomtearealer med opparbeidede grøntområder, plener, beplantning og interne adkomstarealer. Uteområdene vedlikeholdes i regi av borettslaget.

VELKOMMEN INN!

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-b: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

3. etasje
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 15 kvm
Total BRA: 81 kvm

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

Oppvarming
Det er varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming. Borettslaget har varmegjenvinningsanlegg som kan redusere strømforbruk.

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.

Innhold
Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder:
3. Etasje: Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og vaskerom.
Bod i kjeller/første etasje, i tillegg til en liten bod på gangen.

Standard
Dette er en lys og innbydende toroms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i et etablert boligområde på Flaktveit. Leiligheten har en praktisk planløsning med gode romstørrelser, lyse overflater og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Gjennomgående parkettgulv og en harmonisk fargepalett gir boligen et helhetlig og trivelig uttrykk.

Entréen ønsker velkommen med flislagt gulv og plass til oppheng av ytterklær. De lyse veggflatene og den praktiske utformingen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Stuen er romslig og lett å møblere, med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene bidrar til en lys og luftig atmosfære, mens den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en naturlig sammenheng mellom rommene. Fra stuen er det utgang til en flott, innglasset balkong på ca. 15 m². Balkongen ble oppgradert i regi av borettslaget i 2018 og har flislagt gulv, god plass til utemøbler og hyggelig utsyn mot de grønne fellesområdene.

Kjøkkenet har en stilren IKEA-innredning fra 2011 med hvite, slette fronter og benkeplate i laminat. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter og praktiske arbeidsflater, og er utstyrt med underlimt stålvask, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og kombiskap. Kjøkkenet ligger i delvis åpen tilknytning til stuen, med en naturlig plassering av spisebordet.



Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har et behagelig fargevalg med en mørkere kontrastvegg som skaper en lun atmosfære. Her er det også praktiske skyvedører som deler av soverommet og garderoben. En meget romslig garderobe med god plass til oppbevaring.

Badet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne med glassdører, servantinnredning med oppbevaring og toalett. Det er varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Leiligheten har i tillegg et separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Dette gir en praktisk løsning med vaskefasilitetene adskilt fra badet. Borettslaget har en meget god økonomisk ordning for andelseierne der toroms leiligheten kan få tilskudd på inntil kr 31.000,- ved oppgradering av bad. Les mer under punkt "diverse".

Leiligheten disponerer to eksterne boder på henholdsvis ca. 3,5 m² og 4,4 m², som gir gode oppbevaringsmuligheter utover boligens innvendige areal. Den ene boden er praktisk plassert i samme etasje like utenfor leiligheten.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk
Strømforbruket varierer gjennom året, blant annet avhengig av utetemperatur. Selger opplyser om følgende omtrentlige strømkostnader:
- Vintermåned: Opptil kr 1 400,-
- Sommermåned: Ca. kr 600,-

Eier har strømavtale med "Norgespris".



















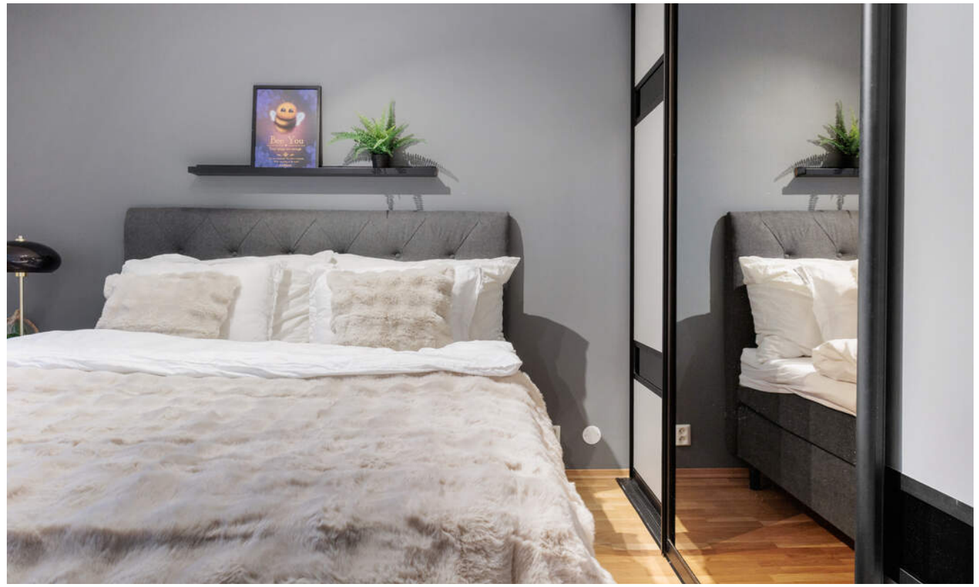






























KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører
Vestbo BBL

Om borettslaget
Langerinden Borettslag består av 184 leiligheter i 9 terrasserte blokker, blokkene er på 3 og 4 etasjer. Borettslagets eiendom er på ca 43 mål. Arkitekttegnet av Svenningson. Felleslokale. Borettslaget gir tilskudd ved rehabilitering av bad, kontakt styret for mer
informasjon. Rehabilitering: Utvendig rehabilitering i 2003-2004, nytt ventilasjonsanlegg 2006 og innglassing av altaner i 2018/2020. Borettslaget har egen vaktmester som utfører en del vedlikehold. Gangvask blir utført av eksternt firma. Har Bevar-avtale med Vestbo.

Følgende vedlikeholdsoppgaver planlegges utført:
- Reparasjon av trappenedganger til garasjer
- Inngangspartier skal vaskes, skrapes og males
- Dekke ved inngangspartier skal utbedres
- Grunnmur må males
- Vedlikeholde tak for mose Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: God. Vedlikehold utføres i henhold til vedlikeholdsplanen, samt løpende etter behov.

Felleskostnader pr. mnd
5.735,-

Felleskostnader inkluderer
I felleskostnadene inngår: Kabel-tv/bredbånd, avdrag/renter på lån, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontingent, fondsavsetning, vedlikehold og strøm i fellesarealer, og kommunale avgifter.
Kabel-tv/bredbånd: kr. 600,-
Utbedring altaner: kr. 1.709,-
Andel felleskostnader: kr. 3.426,-

Andel fellesgjeld
355.629,- per torsdag, 22. oktober 2026

Dyrehold
Det er generelt forbud mot dyrehold. Ved eventuell søknad om dyrehold, skal styret innhente godkjenning fra naboene i begge oppgangene.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP0000941690

Sikringsordning
Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Formuesverdi primær
686.364,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.745.456,- for 2024

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt inngår i felleskostnadene.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 09.05.1983 som omhandler nybygg.
Det foreligger ferdigattest datert 20.12.1985 som omhandler innredning.
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.

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
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 990 000,00 (Prisantydning)

355 629,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 345 629,00 (Kontraktsum totalt)
355 629,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 345 629,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 355 125,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 364 425,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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.

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
Malin Johansen Hoff

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Kommunale opplysninger kr 4 900, Markedspakke kr 21 900, Oppgjørshonorar kr 6 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Visning (pr. stk. / pr. time)kr 1 950,-. Utlegg og andre utgifter: Utlegg opplysninger forretningsfører/Eierskiftegebyr ca kr 11 409, 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.

Tomtestørrelse
43 224,00 m²

Andel fellesformue
9.200,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 16.324.781,-
Driftsutgifter til sammen kr. 11.078.397,-.
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 37.152.453,-.

Forkjøpsrett
Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer i Vestbo. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler for mer info.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 9. mai 1983

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

4601/206/317:
29.01.1982 - Dokumentnr: 2145 - Vilkår i kjøpekontrakt
Gjensidige rettigheter og plikter iflg. kjøpekontrakt
fra Bergen Kommune/Bergen Tomteselskap

26.07.1985 - Dokumentnr: 23531 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJE / PARK. PL.
RETTIGHETSHAVER: LANGERINDEN BORETTSLAG
BLOKK 1, 2, 3, 4, 5 OG 6

27.08.2004 - Dokumentnr: 28789 - Erklæring/avtale
Bnr. 835 er utskilt fra bnr. 3 og 317

25.01.1982 - Dokumentnr: 1625 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:206 Bnr:3

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 5285200
Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE
Dekningsgrad: 89,8%

PlanID: 5285300
Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX,
REKKEHUSBEBYGGELSE
Dekningsgrad: 9,5%

Reguleringsformål:
Annet spesialområde og annen veigrunn.

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Arealformål i kommuneplanen:
Bebyggelse og anlegg, Øvrig byggesone og ytre fortettingssone
Grønnstruktur

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.

Grunnboksdato

Dato salgsoppgave
23.10.2026

Onsdag, 28. oktober 2026

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

Beskrivelse av tomt
Borettslaget har felles tomtearealer med opparbeidede grøntområder, plener, beplantning og interne adkomstarealer. Uteområdene vedlikeholdes i regi av borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 13546000-4, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 22.10.2026: 5 912 970
Andel av saldo: 21 978
Første termin: 31.03.2008Første avdrag: 31.12.2012 (siste termin 31.12.2034)

Lånenummer: 13546000 4 , Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.10.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 22.10.2026: 4 183 617
Andel av saldo: 15 550
Første termin: 31.03.2008Første avdrag: 31.12.2012 (siste termin 31.12.2034)

Lånenummer: 67144055865, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.10.2026: 4.98% pa.
Antall terminer til innfrielse: 124.1185
Saldo per 22.10.2026: 59 167 007
Andel av saldo: 318 102
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.09.2057)
Altanlån fordelt likt etter vedtak på gen.fors. 2017.

Diverse
Informasjon hentet fra borettslaget hjemmeside:
https://www.langerinden.no/nyttig-informasjon/stotteordninger/
Oppussing av våtrom:
Det gjøres oppmerksomt på at alt arbeid på våtrom skal gjennomføres fagmessig forsvarlig. Utbetalinger vil skje etter fremvisning av kvittering fra det autoriserte rørleggerfirmaet. Kostnader som det søkes støtte for skal være tydelig og oversiktlig dokumentert. Det skal fremgå klart hvilke kostnader som er direkte knyttet til støtteordningen, og dokumentasjonen skal begrenses til disse postene.

Langerinden Borettslag gir følgende tilskudd i forbindelse med oppussing av våtrom:
Sluk: Ved oppussing/rehabilitering av bad skal gamle opprinnelige sluker skiftes ut. Rørlegger vil se om det fortsatt er original sluk. Borettslag gir tilskudd på inntil kr 5.000,- pr sluk som utbetales ved fremvisning av faktura.
Avløpsrør vask: Ved rehabilitering/oppussing bad skal avløpsrøret fra vask skiftes. Det utbetales tilskudd på inntil kr 1.500,- for utskifting av avløpsrør.
Bytte til rør i rør – bad, vaskerom og kjøkken: Ved rehabilitering av bad skal inntaksrørene skiftes til rør i rør system.

For 4-roms leilighetene gjelder dette når begge badene og eventuelt vaskerom skal rehabiliteres. Kjøkken vil en nå med rør i rør fra det lille badet.
For 2-roms leiligheter gjelder når badet og eventuelt vaskerom rehabiliteres.

Skap for rør i rør monteres i vegg mellom vaskerom og (stort) bad. Inne i vegg legges det opp rør i rør til skyllekar. En trenger ikke å pusse opp vaskerommet, men rørene legges inne i vegg.

Tilskuddne for rør i rør vil kun bli utbetalt når det foreligger dokumentasjon på at alle rør som nevnt over er inkludert i rør i rør.

I 4 roms leiligheten vil det kunne bli gitt et tilskudd på inntil kr 50 000.
I 2 roms leilighetene vil det kunne bli gitt et tilskudd på inntil kr 31 000

Med hilsen
Styret i Langerinden borettslag

Dato salgsoppgave
2.11.2026

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Breimyra 82
5134 FLAKTVEIT

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1982
BRA: 81 m^2
BRA-i: 62 m^2
Rapportdato: 28.10.2026 (Gyldig til 28.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	6	2	0

Supertakst
GNR: 206 BNR: 317 ANR: 109

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

Breimyra 82
5134 Flaktveit

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad	- tettesjikt fra før år 2000 (TG 3) - eldre sluk (TG 2) - riss/sprekker i fuger (TG 2) - bom i flis (TG 2)
Våtrom: Vaskerom	- tettesjikt fra før år 2000 (TG 3) - utett tettesjikt/sprekk i belegg (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- slitasje i utvendige fuger (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- svelling og skader i bunnplate under kombiskap og i fronter (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- oppholdsrom uten tilluft (TG 2) - stue og soverom har ikke tilluftsløsning, utover vindu/dør. (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	27.10.2026	Rapportdato:	28.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Malin Johansen Hoff**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Henrik Berg**	Telefon:	**40616027**
Firma:	**Berg Takst og Eiendom AS**	Epost:	**ole@berg-takst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Breimyra 82, 5134 Flaktveit**		
Kommunenr: **4601**	Gårdsnr: **206**	Bruksnr: **317**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **109**	Leilighetsnr:	Byggeår: **1982** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype:	**Leilighet**		

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Flaktveit i Åsane. Området har kort avstand til skoler, barnehager, lekeplasser, idrettsanlegg og kollektivtransport. Det er nærhet til dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud, samt kort kjøreavstand til Åsane Storsenter, Horisont og IKEA. Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter med tilgang til skogsområder, turstier og flotte naturomgivelser. Beliggenheten kombinerer et etablert bomiljø med gode aktivitetstilbud og enkel adkomst til Åsane sentrum og Bergen sentrum.

Takstobjektet:
Andelsleilighet.

Byggemåte:
Leilighet i 3 etasje.
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i mur og trekonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater.
Flatt tak som er tekket med belegg eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

Overflater:
Gulv: Det er benyttet parkett. Det er fliser på bad og belegg på vaskerom
Vegger: Det er malt tapet/veggfornyer. Det er fliser på bad.
Himling: Det er malte og slette flater.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Ventilasjon:
Det er mekanisk ventilasjon.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1982 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**77**	**62** Entre: 2,9m² Bad: 3,4m² Stue/kjøkken: 35,8m² Vaskerom: 4,3m² Soverom: 13,1m²	**4** Ekstern bod: 3,5m²	**15**	**0**
1. etasje	**4**	**0**	**4** Ekstern bod: 4,4m²	**0**	**0**
Totalt m²	**81**	**62**	**8**	**15**	**0**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer:
Det er vinduer av pvc med 2-lags glass fra 2003.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entredør.
Det er balkongdør av pvc med glassfelt av 2-lags glass fra 2003.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Registrerte avvik

- Slitasje i utvendige fuger

Oppsummering TG-2

Leiligheten har vinduer av PVC med 2-lags glass fra 2003, balkongdør av PVC med 2-lags glassfelt fra samme år, samt brann- og lydklassifisert entredør (B-30/35 dB).

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Det ble registrert slitasje i utvendige fuger, noe som utløser tilstandsgrad 2. Manglende tetting kan over tid gi fare for fukt- og vanninntrengning i konstruksjonen bak, og det anbefales å utbedre fugene for å opprettholde tetthet. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

6.3 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Innglasset balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2018**
Hvem har utført arbeidet?	**Regi av borettslag**

Beskrivelse

Det er innglasset og flislagt balkong på ca 15m² med tilkomst fra stue.

Oppsummering TG-1

Leiligheten har innglasset og flislagt balkong på ca. 15 m² med tilkomst fra stuen.

Hjemmelshaver informerer om at balkongen ble oppgradert i 2018 i regi av borettslaget.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2011**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**



Beskrivelse

Det er Ikea kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, som inneholder:

- Underlimt stålvask
- Oppvaskmaskin
- Lekkasjesikring
- Komfyr
- Ventilator
- Kombiskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Registrerte avvik

- Svelling og skader i bunnplate under kombiskap og i fronter

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredningen er et IKEA-kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate fra 2011, med underlimt stålvask, oppvaskmaskin med lekkasjesikring, komfyr, ventilator og kombiskap.

Det er registrert svelling og skader i bunnplaten under kombiskapet og i enkelte fronter. Fuktkontroll med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i utsatte områder som under vask, rundt oppvaskmaskin og ved sokkellist. Avvikene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men ved manglende utbedring kan det over tid medføre ytterligere forringelse av berørte deler av innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

6.5 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad er satt til TG2 på grunnlag av alder. Avløpsanlegget er ikke nærmere kontrollert, da dette krever spesialkompetanse. Det må påregnes at avløpsrørene nærmer seg slutten av forventet levetid, og at utskifting kan bli nødvendig på sikt.

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

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Plassert i inspeksjonsluke på vaskerom.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Leiligheten har vannforsyningsrør av kobber.

Hovedstoppekranen er lokalisert i inspeksjonsluke på vaskerom.

Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette. Det må påregnes at rørene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, og utskifting kan bli nødvendig på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer.

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

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i felles gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Det er fremlagt rapport fra BKK fra 2019. Det ble ved deres kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra deres side.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Hjemmelshaver informerer om at det ikke er utført arbeider på elektrisk anlegg etter kontroll fra BKK i 2019.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Leiligheten har et elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap plassert i felles gang.

Det foreligger rapport fra BKK fra 2019, hvor det ikke ble funnet feil eller mangler som krevde videre oppfølging, og hjemmelshaver opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter denne kontrollen.

6.8 Varmtvannsbereder TG-2

Volum (liter)	**140**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 140 liter fra 1983 som er plassert på vaskerom.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Varmtvannsbereder på 140 liter fra 1983 er plassert på vaskerom.

Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes at berederen kan være nær slutten av sin forventede levetid, og utskiftning kan bli nødvendig på kort eller mellomlang sikt. Ved lekkasje fra en utslitt bereder kan det oppstå fuktskader på omkringliggende bygningsdeler.

6.9 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

Registrerte avvik

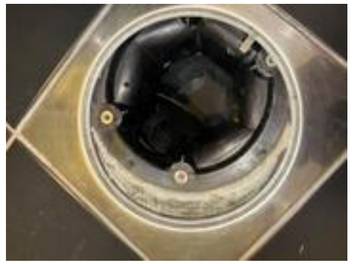
- Oppholdsrom uten tilluft
- Stue og soverom har ikke tilluftsløsning, utover vindu/dør.

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

Det er ikke registrert egen tilluftsløsning til oppholdsrom som stue og soverom utover vinduer og dører. Manglende tilluft kan medføre redusert luftkvalitet og dårligere luftutskifting i oppholdsrommene. Det anbefales å etablere tilluftsventiler eller annen løsning for å sikre tilstrekkelig friskluftstilførsel.

6.10 Våtrom: Bad





Er det behov for totalrenovering av våtrom? **Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Det er bad med flislagt gulv og vegger. Det er dusjhjørne/vegger, innredning med nedfelt servant og frittstående toalett. Det er mekanisk avtrekk og eldre sluk av plast. Det er eldre vinylbelegg som tettesjikt.

Det er utført fuktkontroll i inspeksjonsluke fra vaskerom. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier.

I tidligere salgsoppgave er det oppgitt at badet ble modernisert i 2011. Det er ukjent i hvilke grad badet ble modernisert.

Registrerte avvik

- Tettesjikt fra før år 2000
- Eldre sluk
- Riss/sprekker i fuger
- Bom i flis

Oppsummering **TG-3**

Badet har flislagt gulv og vegger, dusjsone, innredning med nedfelt servant og frittstående toalett, samt mekanisk avtrekk.

Tettesjiktet er av eldre vinylbelegg og vurderes å være fra før år 2000, og også sluket er av eldre type i plast. I henhold til NS 3600:2025 skal tettesjikt på våtrom fra før år 2000 gis tilstandsgrad 3 (TG3) på bakgrunn av alder, uavhengig av om det er registrert synlige skader eller tegn til svikt.

Det er registrert riss/sprekker i fuger og bom i flis. Fuktkontroll utført via inspeksjonsluke fra vaskerom påviste ikke forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. På grunn av tettesjiktets høye alder er det en reell risiko for at våtrommet ikke lenger holder vann tett, og det må påregnes at badet må totalrenoveres med nytt tettesjikt, sluk og membran for å oppnå tilfredsstillende tilstand og redusere faren for fuktskader.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.11 Våtrom: Vaskerom





Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv og malte flater på vegger. Det er utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og eldre sluk av plast.

Det er utført fuktkontroll i inspeksjonsluke fra vaskerom. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Registrerte avvik

- Tettesjikt fra før år 2000
- Utett tettesjikt/sprekk i belegg

Oppsummering **TG-3**

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og malte flater på vegger, og er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk og eldre sluk av plast.

Tettesjiktet vurderes å være fra før år 2000, og det er registrert utett tettesjikt med sprekk i belegget. I henhold til NS 3600:2025 skal tettesjikt på våtrom fra før år 2000 gis tilstandsgrad 3 (TG3) på bakgrunn av alder, uavhengig av om det er registrert synlige skader eller tegn til svikt. Ved utett tettesjikt er det risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, med påfølgende fukt- og råteskader. Det anbefales full renovering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Egenerklæring

Breimyra 82, 5134 FLAKTVEIT

26 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Breimyra 82	Breimyra 82	

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?

Oktober 2017

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.

9 år
Vært leid ut to ganger. Kort periode i 2022 og fra 2024-2025. Ellers bodd her selv.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Hoff, Malin Johansen

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**
2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ny benkeplate og skapseksjon.

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet blandebatteri vaskerom

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2020

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Nytt dusjgarnityr

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

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**
2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet hele fasaden og fikk innglasset terrasse

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gjort via borettslag

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eller noe annet

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Gjort av ufaglært/vennetjeneste.
Blandebatteri - 2026
Byttet oppvaskemaskin -2021

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I 2018 oppstod det en lekkasje i veggen under kjøkkenvasken. Lekkasjen ble utbedret av en faglært rørlegger gjennom borettslagets forsikring. Som følge av lekkasjen ble gulvet på kjøkkenet skadet. Firmaet Polygon utførte gulvarbeidet gjennom borettslagets forsikring.

Kosmetisk skade på kjøkkenfronten til fryseren, men kan brukes som normalt.

Kosmetisk skade på døren mellom gang og stue, men kan brukes som normalt.

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 14318012

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Malin Johansen Hoff	2026-10-26

Identification

bankID Malin Johansen Hoff

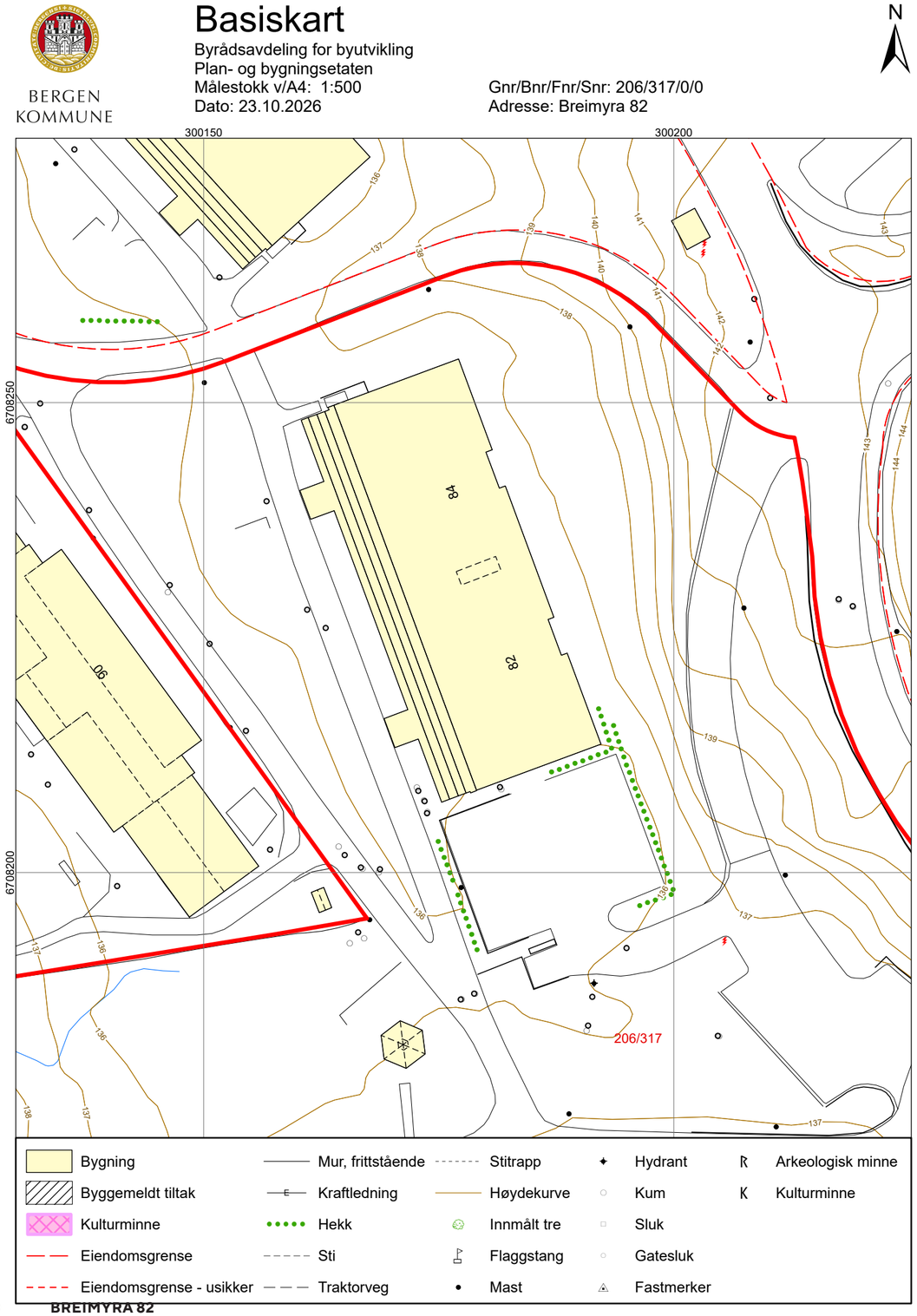
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/317/0/0
Adresse: Breimyra 82



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:
Breimyra 82, 5134 FLAKTVEIT. Gnr. 206, bnr. 317, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260111
Megler: Stian Sjøstrand Hansen, mobil: 90260744, e-post: ssh@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



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder
902 60 744
ssh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no