

PROAKTIV

Kjedet enebolig med solvendt hage

Les gjennomgang av boligen
med selger side 10 og 11.

ØVRE FLAKTVEIT 78





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FLAKTVEIT

SOL- OG UTSIKTSBELIGGENDE KJEDET ENEBOLIG MED HAGE OG
NØKKELKLARE KVALITETER. LIKE VED FIRERBUSSEN.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øvre Flaktveit 78, 5135
FLAKTVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 103, i FLAKTVEIT
kommune

Prisantydning: 4.790.000,-

Omkostninger: 18.941,-

Totalpris: 4.980.085,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 4/3

BRA: 132 m²

BRA-i: 132 m²

Garasje/Parkering: Egen parkeringsplass
utendørs med el-billader.

Tomt: 10184.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.471,-

Felleskostnader inkl.: Kabel-tv, dugnad
og andel fellesutgifter.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	14
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Inngang
16	20	24	29
Stue	Balkong	Kjøkken	Bad
32	38	45	80
Soverom	Kjerneinformasjon	Tilstandsrapport	Energiattest
85	114		
BRL	Budskjema		

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

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

Marte Ingebretsen

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

Vilde Wathne

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

Iren Strømme

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

Flemming Flølo og Ingvild Moen

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

Torunn Samnøen

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

Hilde Jahren

”

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



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Salgsleder
Partner

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

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

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

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

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

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

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ken'.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



FLAKTVEIT

Kommune: FLAKTVEIT / 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

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

Vi starter allerede før Flaktveit begynner, ved Coop Extra Nyborg.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Flaktveitsvingane Linje 4, 4E, 27	4 min 🚶 0.4 km
🚶	Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 🚶 12.8 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 🚶 15.4 km
✈️	Bergen Flesland	32 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.5 km
Kiwi Nyborg	12 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠 Gullgruven	6 min 🚶
🏠 Vitusapotek Gullgruven	6 min 🚶

SPORT

🏠 Flaktveit skole Aktivitetshall	8 min 🚶 0.7 km
🏠 Flaktveitsvingane ballbinge Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏠 S-Camp Åsane	13 min 🚶
🏠 SKY Fitness Åsane	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Møller Bil Bergen	18 min 🚶
---------------------	----------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



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

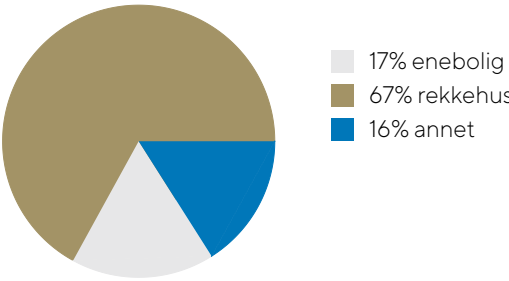
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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

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

BOLIGMASSE



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

Vi blinker inn til Ulvedalen Torg og parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene. Her får du en enkel middag hos Huseyin på Efes Pizza, hils fra meg, post i butikk og søndagsåpen butikk hos Kjøpmann Øyvind hos Bunnpris Ulvedalen, den perfekte frisyren hos Therese på Era Studio og en omsorgsfull lege på Flaktveit legesenter som tar vare på deg dersom du skulle bli syk. Men vi kan ikke stoppe på Ulvedalen uten å gå innom Martha's Fancy kaker. En kafe med inspirasjon fra London, Paris, Barcelona og tilbyr det motsatte av halvfabrikat og dårlig kvalitet.



Her finner du kaker utover dine forventninger, bunadskaker, søtsaker til dessert og muligens verdens beste glutenfrie berlinerboller.

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

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

Dette her er verdens beste nabolag...

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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.



Jeg parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene og går mot nummer 78. Det er tirsdag morgen og jeg har blitt invitert hjem til Christine sin kjedet enebolig i forbindelse med at vi skal finne en ny eier til eiendommen. Her har hun bodd siden august 2002, men nå skal flyttelasset hennes videre til en mindre leilighet i nærheten av sentrum. Nesten helt i enden av blindveien ligger huset, og det nok ingen tvil om at dette må være en av de beste, plasseringen i borettslaget. Sol fra tidlig til sent, usjenert uten innsyn og utsikt mot den grønne skogen som kryper oppover langs Storsåta. Med hjelp av en gangsti som binder sammen Øvre Flaktveit og Flaktveitgeila har de små tronarvingene skolevei fra de begynner i første klasse til de er ferdig på ungdomskolen uten å måtte krysse hovedveien.

Like ved ytterdøren står Christine klar for å ønske meg velkommen, og vi starter utenfor. Hun starter med å fortelle at borettslaget består av 37 hus, hvor det er sjeldent at disse kommer for salg. Faktisk er det 19 hus som ikke har skiftet eier etter de var nye på begynnelsen av 1980-tallet. Det betyr at her er det enkelt å trives og vanskelig å flytte ifra. I 2012 ble tak og nedløp byttet i regi av borettslaget og 11 år senere, i 2023, ble alle vinduene byttet. Bilen parkeres på den faste parkeringsplassen, hvor hun har fått installert ladestasjon for elbil.

Vi starter i hovedetasjen, som består av entré, gjestetoalett, stue, balkong og kjøkken. Den første delen av huset er et tilbygg, med rikelig plass for å henge av seg jakken og sette fra seg skoene. Det er varmekabler i gulvet. Videre er den romslige stuen, på litt over 40 kvadratmeter, og med en utforming som gjør det enkelt å innrede med både tvkrok og spisestue. Christine sier at huset varmes opp av vedovnen i stuen og varmepumpen hun fikk montert i hallen nede i 2018. Hun åpner balkongdøren og vi går ut. Huset har tre uteplasser, like ved inngangsdøren med morgensol, balkongen på rundt 10 kvm og terrasseplattingen på 26 kvm og hagen. På de to siste kommer solen tidlig på morgenen og forsvinner ikke før sent på kvelden. Tilbake i huset går vi inn på kjøkkenet, som har innredning fra Merian og integrerte hvitevarer. Her er det også rikelig med plass til kjøkkenbord. Dersom man skulle ha behov for et fjerde soverom kan man tenke på å flytte kjøkkenet inn i den 40 kvm store stuen.



Vi går ned i første etasje og finner badeværelset bak første dør på høyre side. Dette ble pusset opp i 2020 med baderomsplater på veggene og fliser på gulvet. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass. Vegg i vegg ligger en liten bod innredet som walk in garderobe. På motsatt side av hallen ligger de tre soveværelsene på 10,61 kvm, 6,4 kvm og 7,14 kvm. Etasjen slutter ikke her, for videre inn er et romslig vaskerom med plass til både vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Til slutt en stor bod med egen inngang utefra. For en barnefamilie er dette en fantastisk hverdagsluksus, hvor man kan gå direkte fra utendørs til vaskerom, gjennom bod, med parkdresser full av sand og våte firbeinte, uten å måtte gå igjennom hele huset. Jeg er ganske sikker på at de som først får bod/vaskerom med egen inngang aldri kommer til å gå tilbake til noe annet.

Vi setter oss ned ved spisebordet og jeg spør Christine hvem hun tror kommer til å forelske seg i denne eiendommen. Hun starter med å si at hun jevnlig har både oppdatert og oppgradert huset slik at en ny eier kan flytte rett inn om de ønsker. Siden dette må være en av de beste plasseringene i borettslaget får man et fantastisk hus med en vidunderlig beliggenhet. Nabolaget er perfekt tilrettelagt for en liten, eller en stor, barnefamilie. Hun oppsummerer med at dette er et hus som passer for alle, uansett om man skal kjøpe sitt første hus med hage eller er voksen og ønsker en tilbaketrukket beliggenhet. Christine håper at de som overtar nøklene bor her minst like lenge som det hun har gjort.

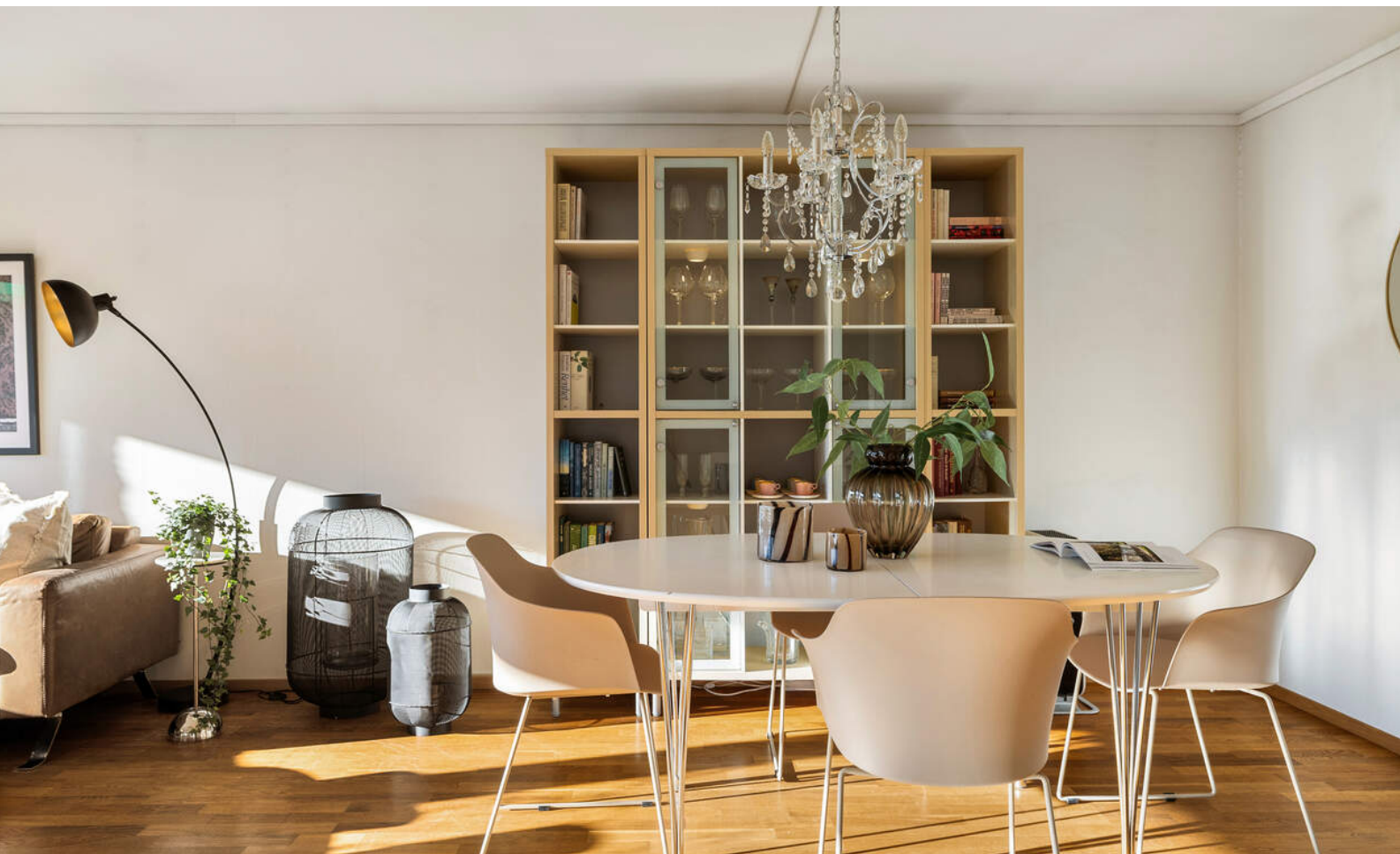






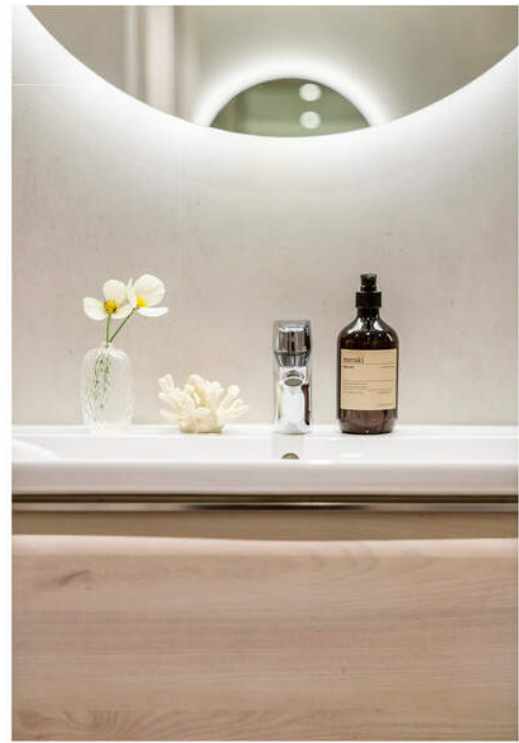
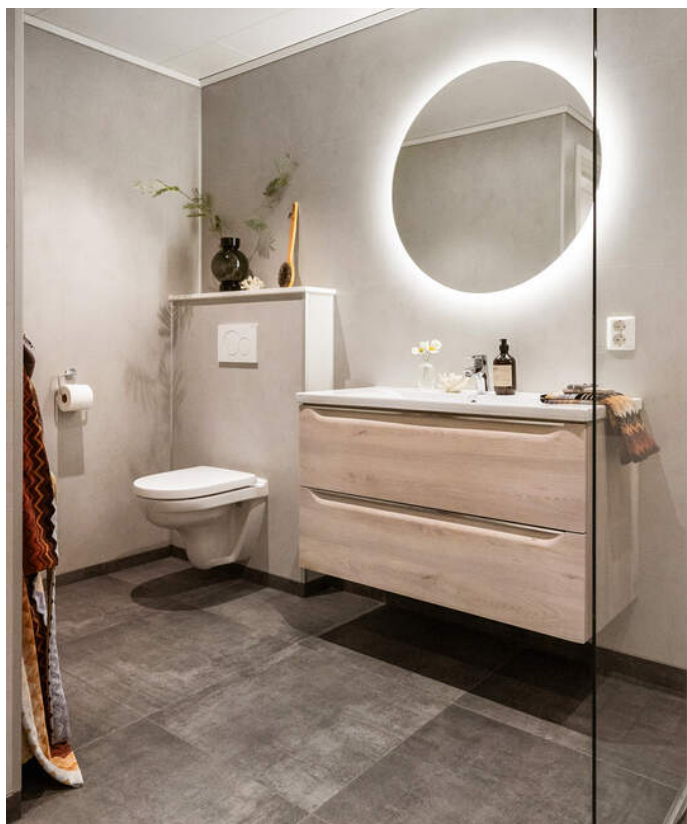


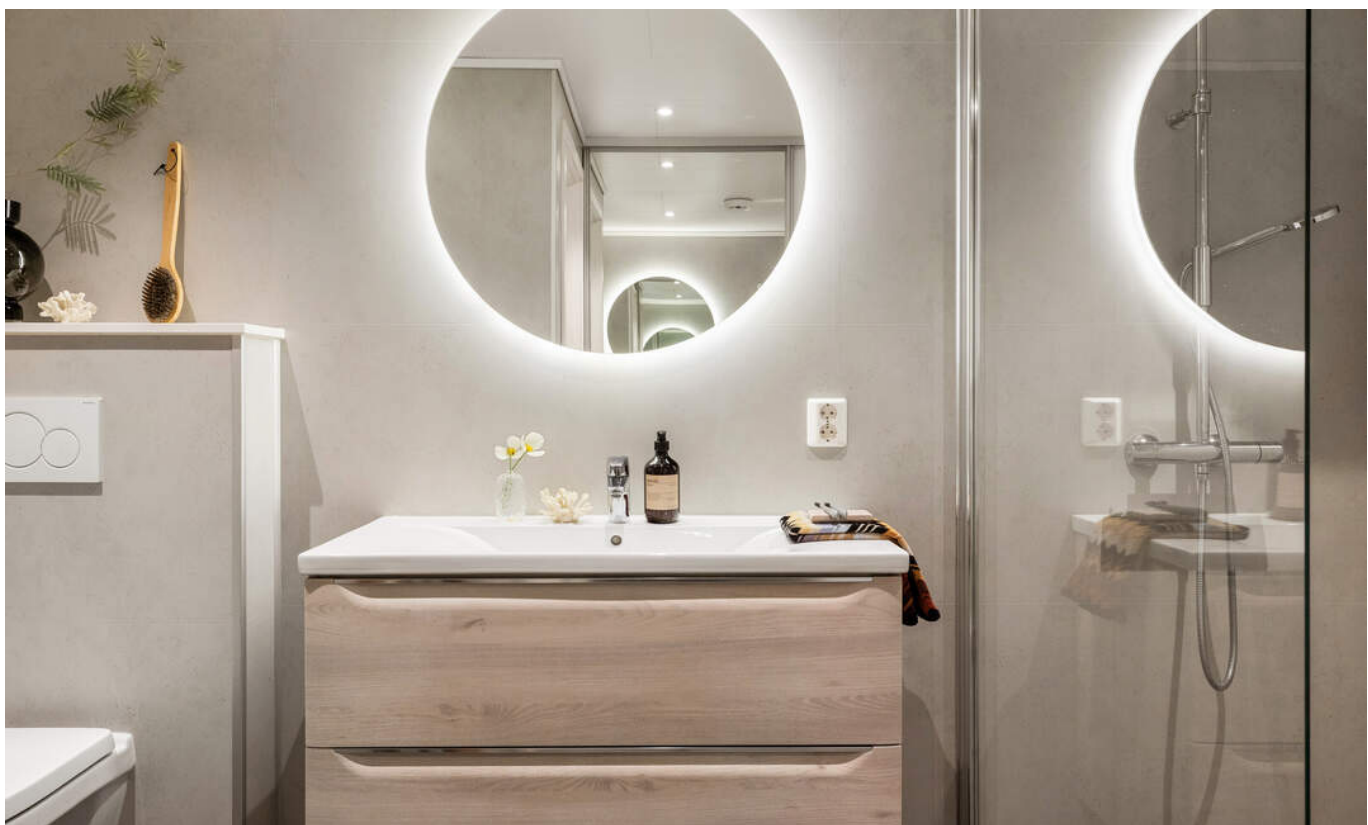




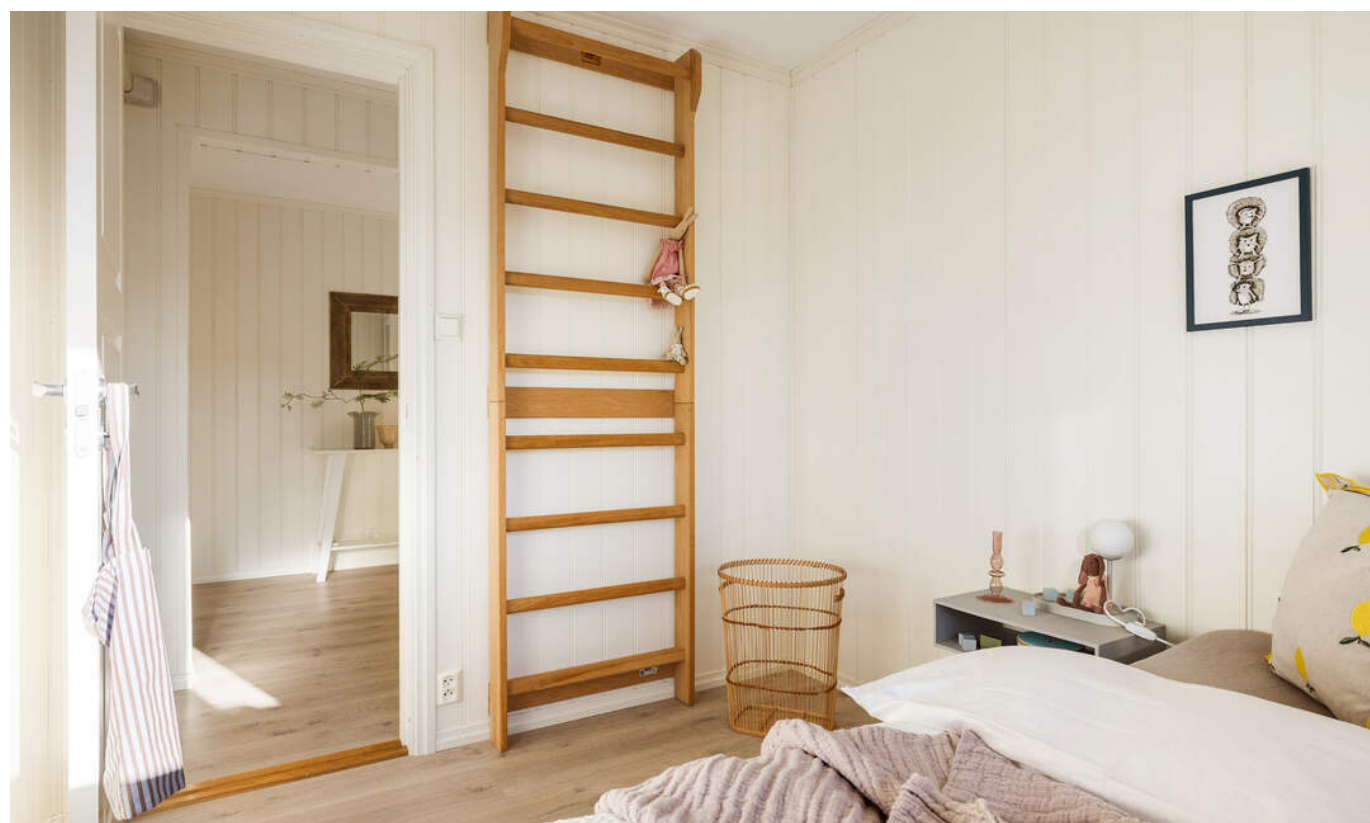














KJERNEINFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av Bygningssakkyndig /Takstingeniør Roy Nordanger. En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler.

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

- Tilstandsgrad 0 : Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1 : Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2 : Avvik som ikke krever tiltak
- Tilstandsgrad 2 : Avvik som kan kreve tiltak
- Tilstandsgrad 3 : Store eller alvorlige avvik
- Tilstandsgrad IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

BYGGEMÅTE:

- Tak: Betongtakstein.
- Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Etasjeskillere: Etasjeskillere er av trebjelkelag.

TILSTANDSGRADER

TILSTANDGSRAD 0:

- Tomteforhold - Terrengforhold

TILSTANDSGRAD 1:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Terrasseplattning ved hage 1etg
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom under terreng

- Innvendig - Innvendige dører
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - Avtrekk
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

TILSTANDSGRAD 2:

- Utvendig - Kjellerdør til bod - Tilstandsgrad er gitt på grunn av bygningsdelens alder. Bygningsdel har passert mer enn 50% av forventet brukstid. Vær klar over at gamle dører ikke har samme tetthet eller isolasjonsverdi som dører som leveres i dag.
- Utvendig - Utvendige trapper - På grunn av alder.
- Innvendig - Overflater - enkelte mindre avvik på gulvoverflater - Avvik i forhold til fagmessig utførelse på gulv enkelte steder.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon - Rommet har ikke ventil eller annen ventilerings. Kun lufting ved åpning av vindu.
- Kjøkken - Overflater og innredning - Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TILSTANDSGRAD 3:

- Våtrom - Vaskerom - Generell - Våtrommet m å oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningssakskyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Onsdag, 11. februar 2026)

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:
1. Hall med trapp, tre soverom, garderobe, bad, vaskerom og

bod.
2. Etasje: Entré, toalettrom, gang, stue og kjøkken.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

2. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 26 kvm

2. etasje: 10 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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.

Parkering

Fast egen parkeringsplass utendørs med el-billader.
Egen parkeringsplass for gjester

Tomtestørrelse

10 184 m²

Energimerke

Gul D

Info strømforbruk

Selger opplyser om årlig strømforbruk ca. kWh: 13769.

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Felleskostnader pr. mnd

5.471,-

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv, dugnad og andel fellesutgifter.

Fordelingen er som følger:

Felleskostnader: kr. 4.845,-

Kabel-tv: kr. 576,-

Dugnad: kr. 50,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi:

I følge regnskapet for 2024 hadde borettslaget kr. 2.209.284,- i inntekter, kr. 1.873.111,- i driftskostnader og kr. -158.250,- i disponible midler.

Andel fellesgjeld

171.144,- per mandag, 2. februar 2026

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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.

Dyrehold

Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP615919

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

1.112.330,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.449.320,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 70.652,-. Kostnadene er fordelt som følger:
Fellesutgifter: kr. 65.652,-
Årlig kostnad andre fyringskilder: kr. 5.000,-

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

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kun mindre endringer av lettveggers plassering med tanke på oppgraderinger av badetrom 2020.

Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere 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 – markeds plasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 7. mars 1980

Tinglyste heftelser og rettigheter

1980/1760-2/106 Bestemmelse om bebyggelse
22.01.1980
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1982/6915-1/106 Fellesobl. for bor.innsk.
24.03.1982
BELØP: NOK 6.020.000
Panthaver:Andelseierne I Borettslaget
Lnr: 882706
PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG /
ELLER SENERER
FASTSATTE LÅN.
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/176843-1/200 Pantedokument
03.03.2014
BELØP: NOK 6.000.000
Panthaver:Fana Sparebank
Org.nr: 937896859

2014/777363-1/200 Pantedokument
15.09.2014
BELØP: NOK 1.000.000
Panthaver:Fana Sparebank
Org.nr: 937896859

2023/1250571-1/200 Bestemmelse om veg
08.11.2023 21:00
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:206 Bnr:829
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:206 Bnr:844
21-104330RFA-JHOD/JBER FLAKTVEIT veg
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1081065-1/200 Jordskifte
09.02.2024 21:00
21-104330RFA-JHOD/JBER Flaktveit veg
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen
Teigid Type Snr Hovedteig Beregnet areal Arealkvalitet
Arealmerknad Inngår i rapporten
261781106 Grunneiendom O Ja 9 154,3 m² Sikker - Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utstillingen.

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
42900000 30 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT III OG IV 3 - Endelig
vedtatt arealplan 05.06.1978 99,3 %
41600000 30 ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, DEL AV
SAMLEVEG B 3 - Endelig vedtatt arealplan 02.03.1977 0,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt
52600006 31 ASANE. FLAKTVEIT FELT VI, BOLIGAREAL A,
SAMLEVEI 30.10.1981
42900004 31 ASANE. GNR 206 BNR 58, FLAKTVEIT
BOLIGFELT IV 17.12.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem.

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
652700000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål
Byfortettingssone BY 100,0 %
652700000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur
Grønnstruktur G

Vei/Vann/Avløp

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

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

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.

Grunnboksdato

Mandag, 2. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

4.980.085,-

Omk. kjøper beskrivelse

4 790 000,00 (Prisantydning)
171 144,00 (Andel av fellesgjeld)

4 961 144,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 041,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 941,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 971 185,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 980 085,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger

og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Christine Barth Jacobsen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglars vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 89.838,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- Markedsføringspakke: kr. 19.900,-
- Spørring i grunnboken: kr. 250,-
- Visning/ pr. time: kr. 3.500,-
- Overtakelse: kr. 1.500,-
- Kredittkostnad: kr. 3.000,-
- E-signeringskostnad: kr. 500,-
- Oppgjørshonorar: kr. 6.500,-
- Kommunal informasjon: kr. 4.700,-
- Finn.no: kr. 5.500,-
- Foto: kr. 7.900,-

Utlegg:
Tinglysing av panterettsdokument med urådighetserklæring:

kr. 545,-
Gebyr til forretningsfører: kr. 4.500,-
Innhenting av tinglyste erklæringer, estimerer 1 stk: 297,-

Andre udgifter:
Boligselgerforsikring
Tilstandsrapport
Eierskiftegebyr til forretningsfører

Eierskiftegebyr

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er: Sørderberg & 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 nabologsprofiler. 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.

Dato salgsoppgave
13.2.2026



Tilstandsrapport

-  Borettslag enebolig (i kjede)
 Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
 BERGEN kommune
 gnr. 206, bnr. 103
 Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 09.02.2026	Rapportdato: 11.02.2026	Oppdragsnr.: 20326-1539	Referansenummer: HQ1024
Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger	Sertifisert Takstingenør: Roy Kristian Nordanger	Vår ref: RN	



Medlem av
NITO

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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

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

Mine Sertifikater:

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

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger

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



Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 2 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 3 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Borettslag enebolig (i kjede) - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Byggets tekking har dobbelkrum betongtakstein. Undertaksbelegg av rullprodukt. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Tekking ble skiftet i regi av borettslaget omkring 2012 iflg. eier.

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

Takrenner og nedløpsrør av plast. Ble skiftet samtidig med husets taktekking. Nedløpsrør føres til terreng eller drenerør i bakken. Takfotbeslag/ skvettbeslag av plast. Snøfangerbeslag er montert ved raft/ takfot. Takrenner, beslag og nedløpsrør ble skiftet i regi av borettslaget i samme periode som taktekking ble skiftet. Yttervegger består av bindingsverk av trevirke. Isolert og vindtett konstruksjon. Yttervegger er utlektet med luftespalte og kledd med bordkledning av furu eller gran samt stedvis kledd med fasadeplater. Fasader er overflatebehandlet med beis eller maling. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Les vedtekter for mer informasjon. Saltak konstruksjon av trevirke, fra byggeår. Takkonstruksjon med w-takstoler. Deler av loft har gulv og har mulighet for lagring. Sutak av x-finer. Luftespalter mot raft/ kisteutstikk. Isolert konstruksjon ned mot boligdel. Tilkomst til kaldtloft/ koffertloft er via nedtrekkbar loftstrapp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget. Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Balkong av tre på hovedplan. Rekkverk av tre og fasadeplater. Ca 10 m2. Terrasseplattning med rillede terrassebord. Tilkomst fra soverom 1. Oppmålt areal for terrasseplattning: 26,05 m2 Utvendige trapper er av plassbygget betong. Hage med tilkomst fra 1 etasje.

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 5 av 25

INNENDIG

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av: Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Innvendig gulv av parkett i stue og vinyl på kjøkken. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert. Boligen har ståpipe og rentbrennende peisovn i stue på hovedplan.

Det foreligger ikke opplyste merknader fra feier eller tilsynsmyndighet iflg. eier. Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Boligen har malt tretrapp. Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad. Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

VÅTROM

Vaskerom 5,17 m2 Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997. Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vannnett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter. Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vannnett utførelse.

Rommet som er i daglig bruk har følgende innredning og overflater. Belegg på gulv. Malte vegger og takhimling. Diverse skapinnredning. Utslagsvask i stål. Opplegg og plass for vaskemaskin. Tørketrommel i søyle over vm. Boligens bereder er plassert her (se egen rubrikk i rapport) Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone, ingen utslag.

Bad 8,32 m2 Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV, garantibevis, samsvarserklæringer mv er lagt på boligens boligmappa på nett. Det er i dette tiltaket fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon fra alle utførende foretak som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse av dette våtrommet. Alle relevante faggrupper er synliggjort. Våtrommet er derfor kontrollert opp mot regelverk som er gjeldende for standard utførelse etter dagens forskriftskrav, med referanse i dokumentasjonens dato.

Komplett dokumentasjon skal gis videre til ny eier ved salg! Dette er dagens eier ansvarlig for.

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Generelt:

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Våtroms- og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http:\\boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Innfelte spotter i takhimling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm/meter i nedsenket dusjsone. Øvrige gulv har Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger i glass. Skyvedørgarderobe med innredning. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende bod. Fuktktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone/ingen fuktutslag ved måling i svill.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål benkebeslag 1,5 kum pluss rill. Ettgrep kjøkkenbatteri. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM

Toalettrom: Rommet har flislagt gulv. Malte veggflater på plane plater. Rommets takhimling har plane plater med malt overflate. Standard toalett, gulvmodell. Servant på veggknekter, ettgrep blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Stengekran på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon hvor lufting skjer gjennom åpne vinduer, spalteventiler eller klaffventiler uten mekanisk avtrekk. Se også de enkelte våtrom og kjøkken for detaljert beskrivelse av mekanisk avtrekk fra disse rommene. Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen. Boligen har luft til luft varmepumpe. Inndel montert på vegg Alder: 2018

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Oso. Boligens sikringsskap inneholder følgende: Hovedsikring 35Amp. 12 kurser med skrusikringer. Jordfeilbryter. Overlastvern. Ringetrafo.

Strømmåler finnes i skap. Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD

Det er antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1981. Dreneringens øvrige beskaftenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig. Tilstand er basert på alder. NB! Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Bygningen har betonggrunnmur. Boligen har støpt betongplate på grunn. Planert byggegrop. Eier har ikke opplyst om unormale forhold eller stående vann eller problemer med avrenning på eiendommen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Fra byggeår. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Fra byggeår.

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

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

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Borettslag enebolig (i kjede)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kun mindre endringer av lettveggers plassering med tanke på oppgraderinger av badetrom 2020.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

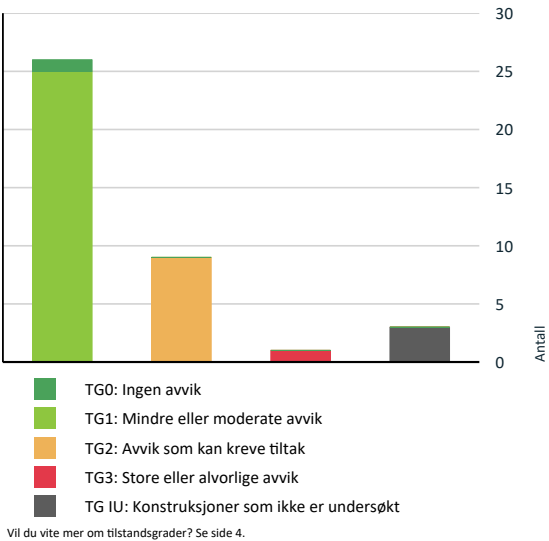
[Gå til side](#)

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

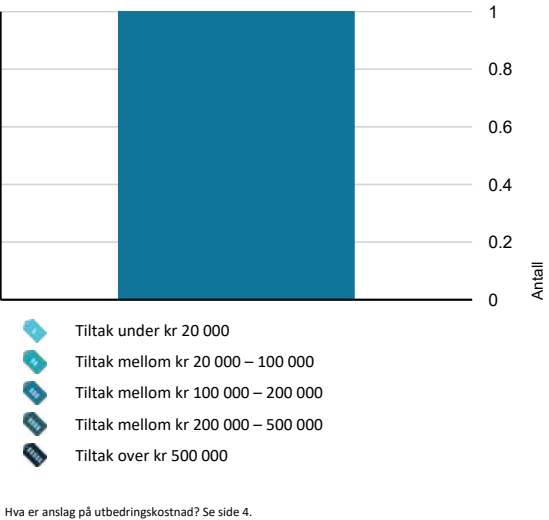
Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det vises til utsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som forventes av klargjøring før befaring. Undertegnede har ikke ommøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Bygningsdeler som naturlig er borettslaget/ eiendomsselskapets ansvar kontrolleres normalt ikke ved denne type oppdrag. Dette kan bestilles separat om ønskelig. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

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

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

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

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

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

ANNET - Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget: Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 6 av 25

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

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

Borettslag enebolig (i kjede)

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom 5,17 m2 > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Kjellerdør til bod
Det er avvik:

[Gå til side](#)

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

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Pga alder

Innvendig > Overflater - enkelte mindre avvik på gulvoverflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Avvik i forhold til fagmessig utførelse på gulv enkelte steder (se bilder)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom 1,46 m2 > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet har ikke ventil eller annen ventilering. kun lufting ved åpning av vindu.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 10,82 m2 > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Se bilder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Radonmåling er opplyst utført tidligere, men det er ikke fremvist dokumentasjon for dette. (se egenerklæring pnkt.27)
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 8 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

BORETTSLAG ENEBOLIG (I KJEDE)



Byggeår

1981

Kommentar

EDR/ eiendomsregisterets matrikelopplysning.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2012	Modernisering	Taktekking, takrenner o.l ble skiftet i regi av borettslaget. Se eiers egenerklæring.
2018	Modernisering	Montert varmepumpe 1 etg. Se eiers egenerklæring.
2020	Modernisering	Oppusset baderom. Se eiers egenerklæring.
2021	Modernisering	El-arbeider på kjøkken. Se eiers egenerklæring.
2022	Modernisering	Montert el-bil lader på parkeringsplass. Se eiers egenerklæring.
2025	Modernisering	Skiftet bereder på vaskerom, samt elektroarbeider. Se eiers egenerklæring.
	Modernisering	Se for øvrig rapportens rubrikker samt eiers egenerklæring for utfyllende opplysninger. Det anmodes også å lese borettslagets vedtekter, oppgradering og vedlikeholdsprogram og annen relevant informasjon fra laget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Byggets tekking har dobbelkrum betongtakstein. Undertaksbelegg av rullprodukt. Borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Tekking ble skiftet i regi av borettslaget omkring 2012 iflg. eier.

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast. Ble skiftet samtidig med husets taktekking.

Nedløpsrør føres til terreng eller drenerør i bakken.

Takfotbeslag/ skvettbeslag av plast.

Snøfangerbeslag er montert ved raft/ takfot.

Takrenner, beslag og nedløpsrør ble skiftet i regi av borettslaget i samme periode som taktekking ble skiftet.

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk av trevirke.

Isolert og vindtettet konstruksjon.

Yttervegger er utlektet med luftespalte og kledd med bordkledning av furu eller gran samt stedvis kledd med fasadeplater.

Fasader er overflatebehandlet med beis eller maling.

Borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Les vedtekter for mer informasjon.



Fasade ved inngangsparti

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 9 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Saltak konstruksjon av trevirke, fra byggeår.
Takkonstruksjon med w-takstoler. Deler av loft har gulv og har mulighet for lagring.
Sutak av x-finer. Luftespalter mot raft/ kisteutstikk.
Isolert konstruksjon ned mot boligdel.
Tilkomst til kaldtloft/ koffertloft er via nedtrekkbar loftstrapp.

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.



Balkongdør på soverom 1 i 1 etg. Denne er fra 2005.



Teak hoveddør.

1 TG 2 Kjellerdør til bod

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdel fungerer med dagens avvik.



Kjellerdør av tre, fra byggeår.

1 TG 1 Terrasseplattning ved hage 1 etg

Terrasseplattning med rillede terrassebord.
Tilkomst fra soverom 1.
Oppmålt areal for terrasseplattning: 26,05 m2

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av tre på hovedplan.
Rekkverk av tre og fasadeplater.
Ca 10 m2.

1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av plassbygget betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pga alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand pga alder.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Hage med tilkomst fra 1 etasje.

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Hage sett fra terrasse i 1 etg.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.

1 TG 2 Overflater - enkelte mindre avvik på gulvoverflater

Innvendig gulv av parkett i stue og vinyl på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik i forhold til fagmessig utførelse på gulv enkelte steder (se bilder)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonsdel fungerer med dagens avvik, men man kan vurdere reparasjon eller fug av åpninger.



Unøyaktig avslutning av parkett i stue like ved kjøkken. Se også egen rubrikk for Kjøkken

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe og rentbrennende peisovn i stue på hovedplan.

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



Peis i stue

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Fuktmåling i grønn sone, ingen fuktutslag.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Innvendig trapp med malt overflate.

Innvendige dører

Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad. Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.



Malte formpressede dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 8,32 M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Det er i dette tiltaket fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon fra alle utførende foretak som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse av dette våtrommet. Alle relevante faggrupper er synliggjort. Våtrommet er derfor kontrollert opp mot regelverk som er gjeldende for standard utførelse etter dagens forskriftskrav, med referanse i dokumentasjonens dato.

Komplett dokumentasjon skal gis videre til ny eier ved salg! Dette er dagens eier ansvarlig for.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Våtroms- og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 8,32 M2

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Innfelte spotter i takhimling.

1. ETASJE > BAD 8,32 M2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm/meter i nedsenket dusjsone. Øvrige gulv har Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.



Fall mot sluk i nedsenket dusjsone er tilstrekkelig.



Øvrige gulv har fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD 8,32 M2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Sluk i gulv i nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD 8,32 M2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger i glass. Skyvedørgarderobe med innredning.

1. ETASJE > BAD 8,32 M2

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD 8,32 M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende bod. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone/ ingen fuktutslag ved måling i svill.



Fuktmåling i svill ga ingen utslag.

1. ETASJE > VASKEROM 5,17 M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommets oppbygging er av eldre type og fra før 1997. Våtrom som er bygget før dette årstall har sannsynligvis ikke vannnett membransjikt i våtsoner. Det vil derfor være en forhøyet risiko med tanke på vannlekkasjer eller utettheter. Rommet står derfor ovenfor et oppussingsbehov for å imøtekomme dagens funksjonskrav til vannnett utførelse.

Rommet som er i daglig bruk har følgende innredning og overflater. Belegg på gulv. Malte vegger og takhimling. Diverse skapinnredning. Utslagsvask i stål. Opplegg og plass for vaskemaskin. Tørketrommel i søyle over vm. Boligens bereder er plassert her (se egen rubrikk i rapport)

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM 5,17 M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende Bod. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone, ingen utslag.



Ingen utslag av fukt er registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN 10,82 M2

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål benkebeslag 1,5 kum pluss rill. Ettgrep kjøkkenbatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Se bilder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

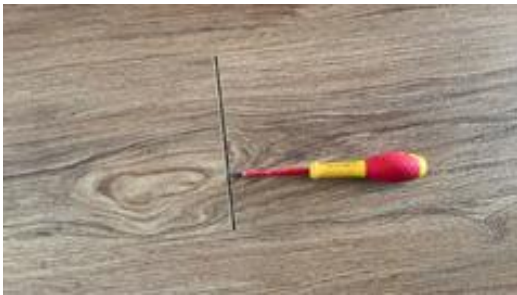
Bygningsdel fungerer med dagens avvik.



Skade på overflate benkeplate.



Vannstoppsystem med sensor i benkeskap under vask.



Åpning mellom vinylskjøter på gulv.

2. ETASJE > KJØKKEN 10,82 M2

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM 1,46 M2

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Rommet har flislagt gulv. Malte veggflater på plane plater. Rommets takhimling har plane plater med malt overflate. Standard toalett, gulvmodell. Servant på veggknekter, ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke ventil eller annen ventilering. kun lufting ved åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering i form av mekanisk avtrek bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stengekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vannledninger av kobber/ stål, fra byggeår.



Stengekran plassert på vaskerom.

1 TG 2 Avløpsrør

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon hvor lufting skjer gjennom åpne vinduer, spalteventiler eller klaffventiler uten mekanisk avtrekk. Se også de enkelte våtrom og kjøkken for detaljert beskrivelse av mekanisk avtrekk fra disse rommene.

1 TG MJ Andre VVS-installasjoner

Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.



Utvendig spylekran ved inngangsparti. (ikke funksjonstestet)

1 TG 1 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe.
Innedel montert på vegg
Alder: 2018

Årstall: 1981

Kilde: Eier



Varmepumpe montert i hall i 1 etg.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Oso.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



Forskriftsmessig koblet bereder med bryter.



Ny bereder i 2025. Type OSO.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 14 av 25

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 15 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

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

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

Boligens sikringsskap inneholder følgende:
Hovedsikring 35Amp.
12 kurser med skrusikringer.
Jordfeilbryter.
Overlastvern.
Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1981 Samsvaringerklæringer for utførte arbeider siste årene er fremlagt for undertegnede og finnes på boligens boligmappe på nett.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring for arbeider er levert til boligens boligmappe på nett.
Logg inn på https://boligmappa.no når boligen er overtatt av ny eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke fremlagt for takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnedes manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:

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

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



Boligens sikringsskap er plassert på kjøkken.



Kursfortegnelse finnes i skapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981.
Dreneringens øvrige beskaftenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig.
Tilstand er basert på alder.
NB!
Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Se også rubrikk for rom under terreng.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen har støpt betongplate på grunn.

TO 0 Terrengforhold

Planert byggeopp.
Eier har ikke opplyst om unormale forhold eller stående vann eller problemer med avrenning på eiendommen.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Fra byggeår.
Utvendige vannledninger er av jernrør.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Se også utfyllende informasjon i eiers egenerklæring pnkt. 12.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Radonmåling er opplyst utført tidligere, men det er ikke fremvist dokumentasjon for dette. (se egenerklæring pnkt.27)
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eier har håndlister liggende i boden. Disse kan ettermonteres av ny eier.

Fremskaffe dokumentasjon for radonmåling dersom mulig.

Det er huseiers ansvar å holde røykvarslere, slukkemidler og annet utstyr i orden til enhver tid.
Det anmodes om å sjekke boligens slukkemidler og røykdetektorer/ røykvarslere jevnlig.
Vær oppmerksom på at brannslukkere og røykvarslere må skiftes ut når utstyret er eldre enn 10 år.

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

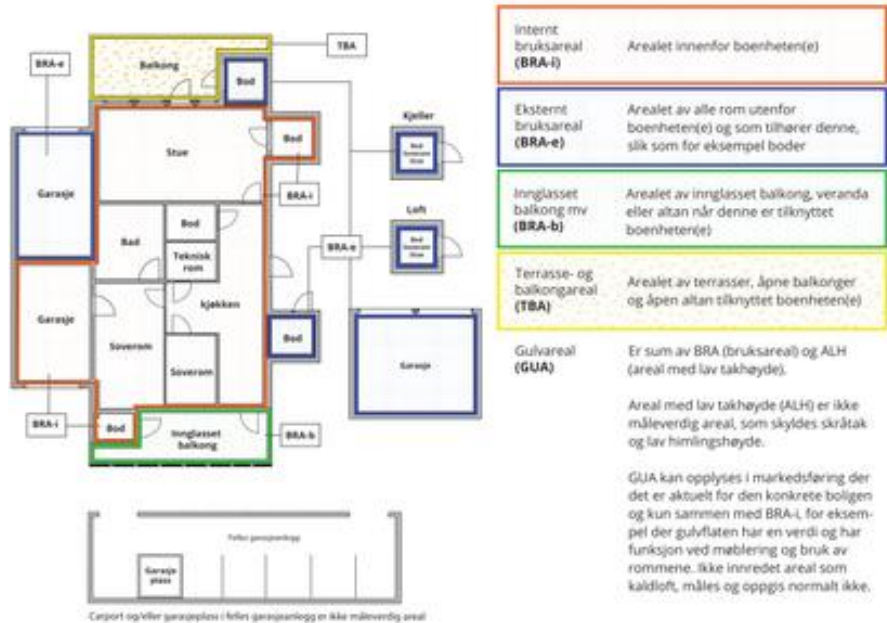
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Borettslag enebolig (i kjede)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66			66	10
1. Etasje	66			66	26
SUM	132				36
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré 9,46 m2, toalettrom 1,46 m2, gang 1,64 m2, stue 40,71 m2, kjøkken 10,82 m2		
1. Etasje	Hall m/trapp 15,00 m2, soverom 1/ 10,61 m2, soverom 2/ 6,40 m2, soverom 3/ 7,14 m2, garderobe 2,75 m2, bad 8,32 m2, vaskerom 5,17 m2, bod 7,48 m2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Kun mindre endringer av lettveggers plassering med tanke på oppgraderinger av baderom 2020.

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Det finnes dokumentasjon for diverse arbeider på boligens boligmappe på nett iflg. eier. (se boligmappa.no)
Se også eiers egenerklæring for utfyllende opplysninger.

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Christine Barth Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	103		0	10184.7 m²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA.	Eiet

Adresse

Øvre Flaktveit 78

Hjemmelshaver

Ormhaugen Borettslag

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr.5471,-
herav
Andel felleskostnader 4 845,-
Kabel-tv 576,-
Objekt: DUGNAD, 88/30 (109 - 30) 50,-

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
78/ORMHAUGEN BORETTSLAG	953882728	78	VESTBO Boligbyggelag BBL	Christine Barth Jacobsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
35	100	181 900	171 446 02.02.2026

Kommentar

Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT Gnr 206 - Bnr 103 4601 BERGEN	Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Østre Hopsvei 14 5232 PARADIS	
Eiendomsopplysninger		
Beliggenhet Enebolig i rekke (kjedet) i Ormhaugen Borettslag. Tilbaketrukket beliggenhet i etablert borettslag på Øvre Flaktveit i Åsane. Sentral beliggenhet i nærhet til skole, nærbutikk, barnehage og kollektivtransport. Gode solforhold og utsikt til nærområdet. Fine turmuligheter i området. Eiendommen ligger i bydelen Åsane i Bergen kommune. Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud: https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.		
Adkomstvei Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen. PARKERINGSFORHOLD: Fast egen parkeringsplass utendørs. GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester. Parkering etter stedets bestemmelser. Se borettslagets vedtekter eller annen informasjon ved salg.		
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.		
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.		
Regulering Eiendommen er regulert for boligformål. For detaljert reguleringsplan se https://www.arealplaner.no/bergen4601/ eller kontakt Bergen Kommune. Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.		
Om tomten Det er felles tomt i borettslaget. Les gjeldende vedtekter for informasjon om rettigheter og plikter.		
Tinglyste/andre forhold Se eiendommens grunnbokskrift.		
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av adkomstdokumenter vil fremlegges av meglerforetaket.		
Kommuneplan Gjeldende kommunale arealplan: Plan ID 65270000 BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 Kommuneplanens arealdel. Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019. For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling. https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.		
Mandat Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.		
Forkjøpsrett Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.		
Bebyggelsen Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.		
Oppdragsnr.: 20326-1539	Befaringsdato: 09.02.2026	Side: 22 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Norsk takst

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo).
Opplysninger om forsikringselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.

Avtalenr

SP615919

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	02.02.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	01.02.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	02.02.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	07.02.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger, utvidelse bod	03.05.2007	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Tegninger opprinnelige fra byggeår		Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Ferdigattest hus	19.11.1981	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Ferdigmelding bod	18.02.2008	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 23 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 24 av 25

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 103
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20326-1539

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 25 av 25

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HQ1024>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT

02 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øvre Flaktveit 78

Postadresse

Øvre Flaktveit 78

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2002

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.

Jeg har bodd i boligen siden august 2002.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Jacobsen, Christine Barth

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.

Side 1



Våtrom

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmtvannsbereden sluttet å virke i august 2025, det ble funnet jordfeil i VVB. Den ble skiftet. Se også under punktet elektrisitet.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av varmtvannsbereder på vaskerom. Dokumentasjon i Boligmappa. Rørleggerfirma: Vest Rørleggerservice AS Elektrikerfirma: Ernst Eismann AS

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggerfirma: Vest Rørleggerservice AS Elektrikerfirma: Ernst Eismann AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2020

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset opp hele badet i 1 etasje; rommet ble totalrehabilitert. Dokumentasjon i Boligmappa.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Arna og Åsane Rørleggerservice AS

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2020

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

Side 2



2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elektrikerarbeidet ifm totalrehabilitering av badet i 1 etasje Dokumentasjon i Boligmappa.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Thunestvedt

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
2012

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I regi av borettslaget ble tak, takrenner o.l. skiftet. Jeg tror det var i 2012.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Jeg kjenner ikke til firmaets navn.

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

Side 3

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Det ble funnet jordfeil i VVB i august 2025, varmtvannsberederen sluttet å virke. Derfor ble denne skiftet, slik som beskrevet under våtrom.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet varmtvannsbereder som følge av jordfeil i VVB. Fasttilkoblet VVB med sikkerhetsbryter. Dokumentasjon i boligmappa.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ernst Eismann AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2018

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av varmpumpe i 1 etasje. Montert sikkerhetsbryter m.m. Dokumentasjon i boligmappa.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Nilsen VVS AS (Caverion)

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2022

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av elbil-lader på fast biloppstillingsplass (ladestasjon). Dokumentasjon i boligmappa.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fag-Elektrikeren AS

Side 4

72

ØVRE FLAKTVEIT 78

PROAKTIV.NO

73



10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2021

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet til ledning og støpsel til platetopp og montert platetopp på kjøkkenet. Dokumentasjon i boligmappa.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ernst Eismann AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2018

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av BKK-rapport. Byttet 1 stk bunnskrue fra 63A til 35A. Dokumentasjon i boligmappa.

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ernst Eismann AS

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.6.2

Årstall

2005

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse elektriske intallasjoner, bl.a. innstallert jordfeilbryter.

10.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ing. Hans Pedersen AS

10.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.7.2

Årstall

2005

10.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkobling av manuell markise (levert og montert av Fasadeprodukter AS)

10.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

Westland Elektro

10.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kort tid etter at vi overtok boligen i 2002 opplevde vi at det kom opp vann fra sluken på vaskerommet. Det samlet seg noe vann på gulvet på vaskerommet. Pga dette ble Vitek bestilt inn av borettslaget slik av rørene kunne tømmes/spyles. Dette ble gjort ved at det ble spylt med slange ned i en kum som ligger i bedet til boligen, mellom hovedinngangen og bolig nr. 76. Også en kum nærmere lekeklassen i enden av grusveien som fører til boligen (fra parkeringsplassen) har blitt spylt/tømt for sand. Dette var et veldig effektivt tiltak, som ble gjort noen ganger. Ved noen få tilfeller, når vannet steg i sluken på vaskerommet, kunne vi ikke trekke ned vannet på toalettene og vaskene (på bad, toalett og kjøkken). I 2002 - 2004 var vi i tett dialog med styret i borettslaget om disse problemene, for å få sjekket og eventuelt utbedret dette. Flere eksperter undersøkte rørene i husrekken og området rundt. Det var ikke nødvendig å gå inn i huset/husene, alt ble gjort utenfor. Problemene fant sted i 2002 og ved starten av 2003.

Vi fikk etter hvert vite fra styret at det var spillvann som hadde kommet opp sluken. Flere rørleggere undersøkte forholdene, alt i regi av styret, samt Vitek videoinspeksjon og Vestbo servicesentral. I brev fra styrets formann i januar 2004 ble vi fortalt at det ikke ble funnet noen årsak til de problemene som hadde vært, det eneste var at Vitek sin videoundersøkelse av rørene viste dårlig helling på rørene. Det ble vurdert å grave for å utbedre rørene, men siden situasjonen hadde løst seg ble dette ikke gjort.

Jeg mener at Vitek også har vært innkalt senere, for å undersøke/spyle kum og/eller rør i nærheten av boligen, men jeg kan ikke huske å ha hatt problemer med oversvømmelser/vann/rør i huset siden 2003. De problemene som er beskrevet over skjedde sporadisk og primært i 2002 og 2003.

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

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis (Norpeis) innstallert av firma, husker ikke hvilket årstall. Vet at det er før 2012. Dvs mellom år 2002 og 2011.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Før jeg pusset opp badet i 2020 var det iblant noe sølvkre der. Etter oppussingen har jeg ikke sett noe til dette.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus enkelte plasser - i noen av boligene i borettslaget - det var også snakk om rotter ett år i noen få boliger (ikke nr. 78). Dette ble håndtert av borettslaget som leide inn skadedyrfirma. På hus nr. 78 er det lagt hønsenetting oppunder huskleddningen flere steder som tiltak.

Det er ikke noe problemer med dette nå etter det jeg vet. Jeg har i alle fall ikke merket noe.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Side 7

76

ØVRE FLAKTVEIT 78

Vedlegg

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Jeg er usikker på når målingene ble gjort, det var jeg som bestilte og betalte for dette. Antar det var i perioden 2012 - 2015. Målingene var helt ok.

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46855008

Side 8

PROAKTIV.NO

77

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jacobsen, Christine Barth	2026-02-02

Identification
 Jacobsen, Christine Barth

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Jacobsen, Christine Barth	02/02-2026 20:29:08	BANKID

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



Energiattest



Adresse Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT	
Dato for energimerking 03.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-254632
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139743970
Gårdsnummer 206	Bruksnummer 103
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1981	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 132,0 m²	Oppvarmet bruksareal 132,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 217,27 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 208,40 kWh/m²	Totalt levert pr. år 29 423 kWh
--	---



Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

HUSORDENSERGLER – ORMHAUGEN BORETTSLAG

Oppdatert april 2013

1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen og fellesarealene slik at andre ikke sjeneres. Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddige. Andelseier har ansvaret for vedlikehold av gangvei utenfor eget hus, herunder; kosting, spyling, måking og strøing.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-21.00 på hverdager.

Bruk av trampoline er ikke tillatt i borettslaget.

3. Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke.

4. Boss

Områdene rundt boss- og papircontainer skal holdes ryddige. Avfall skal ikke plasseres ved siden av containerene, selv om disse er fulle, eller avfallet ikke får plass. Beboer oppfordres i slike tilfeller til å ta hånd om avfallet på annen måte.

5. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

6. Bilplasser

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger.

Parkering av lastebiler og større yrkeskjøretøy er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Parkering skal kun forekomme på oppmerkede plasser. Kun registrerte kjøretøy kan parkere på borettslagets eiendom, det skal heller ikke plasseres andre gjenstander på borettslagets parkeringsområde. Uregistrerte kjøretøy og øvrige hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning.

7. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget skal, av hensyn til saksbehandlingen, skje skriftlig.

8. Vedtektene

Det vises forøvrig til borettslagets vedtekter, som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar i borettslaget, blant annet:

- Regler om bruksoverlating, ved bruksoverlating må søknad sendes til styret i borettslaget.
- Regler om varmpumpe finnes i lagets vedtekter.
- Større installasjoner krever samtykke fra generalforsamlingen før arbeidene iverksettes.

Søknad i tilfeller som nevnt over, kan fremsettes for styret, som sørger for nødvendig saksbehandling.

Vedlegg:

Retningslinjer for varmepumper.
Vedtatt av Generalforsamlingen 10.06.2013

1. Montering av varmepumper skal godkjennes av styret. Søknad til styret skal inneholde opplysninger om type varmepumpe, planlagt plassering, samt underskrevet nabovarsel fra tilstøtende naboer (også de naboer i andre rekker som har direkte utsikt til varmepumpen)

2. På generelt grunnlag skal oppsetting av varmepumper godkjennes dersom det ikke er vektige innsigelser fra naboer.

3. Varmepumper skal til en hver tid innfri alle offentlige retningslinjer vedrørende støy.

4. Ved klage på støy er det eier av varmepumpe som er ansvarlig for å fremskaffe støymålinger gjennomført av uhildet firma. Kostnader bæres av eier av varmepumpen.

5. Ved påvist støy utover offentlige retningslinjer skal bruk av varmepumpen umiddelbart stoppe inntil støyproblemet er utbedret.

6. Varmepumper skal kles inn og males i husets farge.

7. Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig støy.

8. Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med naboileilighet.

9. Utedel bør monteres 10 meter fra soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken.

10. Om natten er det en fordel at den enkelte bruker setter ned temperatur for å begrense lyden fra utedelen.

11. Disse reglene skal også gjelde for varmepumper som er oppsatt før disse reglene trer i kraft.

Vedtekter

for Ormhaugen Borettslag org nr 953882728
tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. april 1979, med endringer
16. april 1980, 3.mai 2006 og 25.05.2009. Sist endret 10.06.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ormhaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

(9) Varmepumper er tillatt i borettslaget etter nærmere retningslinjer, fastsatt av generalforsamlingen. Oppsetting av varmepumpe krever godkjenning fra styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Andelseierne i Ormhaugen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 17. juni kl 18.00 i Flaktveithallen.

Dagsorden:

1. Konstituering
 - a. Status fremmøte
 - b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av referent
 - e. Valg av andelseier til å undertegne protokoll
 - f. Valg av tellekorps
2. Regnskap 2024 / Revisjonsberetning
3. Godtgjørelse styret
4. Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen
 - Ingen saker
5. Valg av et styremedlem, styreformann, varamedlemmer samt valgkomité.
 - Det skal velges et styremedlem og styreleder for to år samt to varamedlem for et år.
 - Stian Opedal – stiller til gjenvalg som styremedlem
 - Hans Petter Steensæth - stiller til gjenvalg som styreleder

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.
Hver andelseier har en stemme og evt. kan ha med en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Vel møtt!

Flaktveit 5. juni 2025

for styret i Ormhaugen Borettslag
Hans Petter Steensæth
Styreleder

Vedlegg: årsregnskap, revisjonsberetning, fullmaktskjema

88 Ormhaugen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 876 542	1 830 852	1 830 852	1 922 232
Andre inntekter	7	332 742	275 913	208 700	208 700
SUM INNETEKTER		2 209 284	2 106 765	2 039 552	2 130 932
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	63 928	22 400	22 900	73 500
Styrehonorar	8	85 000	60 000	60 000	85 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	20 998	11 619	11 689	22 349
Avskrivninger	2	733	0	0	0
Forretningsførsel		99 018	94 398	99 019	104 961
Kontingent BBL		11 100	11 100	11 100	11 100
Andre honorarer		48 501	211 783	4 625	4 625
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		101 286	92 955	97 940	121 543
Energikostnader		53 313	8 715	10 717	41 400
Kommunale avgifter		652 491	624 813	676 000	730 080
Andre driftskostnader	9	423 332	445 050	422 126	434 516
Vedlikehold	10	304 911	3 047 284	145 000	140 000
SUM KOSTNADER		1 873 111	4 638 117	1 569 617	1 778 074
DRIFTSRESULTAT		336 173	-2 531 353	469 935	352 858
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 369	254	0	0
Finanskostnader		365 200	235 494	374 250	362 849
NETTO FINANSPOSTER		-363 831	-235 239	-374 250	-362 849
ÅRSRESULTAT	1, 4	-27 658	-2 766 592	95 685	-9 991
Overføringer og disponeringer		-27 658	-2 766 592	0	0

88 Ormhaugen Borettslag BALANSE 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	14 334 000	14 334 000
Biler og arbeidsmaskiner	2	43 236	0
Sum anleggsmidler		14 377 236	14 334 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Andre fordringer		335 277	170 926
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		5 775	3 207
Sum omløpsmidler		341 052	174 134
SUM EIENDELER		14 718 288	14 508 134

88 Ormhaugen BorettslagBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	926 632	954 290
Sum opptjent egenkapital		926 632	954 290
Sum egenkapital	4	930 332	957 990
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	6 458 354	3 484 389
Bygglån, langsiktig gjeld uten pantesikring		0	2 947 982
Borettsinnskudd	6	6 830 300	6 830 300
Sum langsiktig gjeld:		13 288 654	13 262 671
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		232 631	0
Leverandørgjeld		261 961	284 535
Skyldig off. myndigheter		0	2 937
Annen kortsiktig gjeld		4 710	0
Sum kortsiktig gjeld		499 303	287 472
Sum gjeld:		13 787 957	13 550 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 718 288	14 508 134

Sted: _____, dato: _____

Hans Petter Steensæth
Styreleder

Stian Opedal
Styremedlem

Andreas Hjortland
Styremedlem

Bjørn Helliesen
Styremedlem

Note 88 Ormhaugen Borettslag2024	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 88 Ormhaugen Borettslag 2024

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-113 338	87 327
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	-27 658	-2 766 592
Tilbakeføring av avskrivning	733	0
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-43 969	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	25 983	2 565 926
B. Årets endring i disponible midler	-44 912	-200 666
C. Disponible midler	-158 250	-113 338

Spesifikasjon av disponible midler:

Kortsiktige fordringer	335 277	170 926
Kontanter og bankinnskudd	5 775	3 207
Omløpsmidler	341 052	174 134
Kortsiktig gjeld	-499 303	-287 472
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-158 250	-113 338

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Snøfres Ariens Rapid	Byggmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	14 334 000
Årets tilgang :	43 969	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 969	14 334 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	733	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	43 236	14 334 000
Årets avskrivninger :	733	0
Anskaffelsesår :	2024	1980
Antatt levetid i år :	5	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 88 Ormhaugen Borettslag 2024

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	14 334 000
Sum	14 334 000

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	3 700	0	3 700
Annen egenkapital	954 290	-27 658	926 632
Sum egenkapital 31.12.	957 990	-27 658	930 332

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Fana Sparebank	Fana Sparebank Eiendom AS	Fana Sparebank Eiendom AS
Formål:	Vedlikehold		
Lånenummer:	34118710845	34117460071	34117439951
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2014	2014
Rentesats:	5.72 %	5.72 %	5.72 %
Betingelser:	Flytende	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054	30.06.2024	12.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000	1 000 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	82 832	3 401 557
Avdrag i perioden:	41 646	82 832	3 401 557
Opptak i perioden:	6 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	6 458 354	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 969 798	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	182 486	3 102 262
	6	173 850	1 043 100
	14	165 214	2 312 996

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 88 Ormhaugen Borettslag 2024

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	6 458 354	3 484 389
2250 Borettsinnskudd	6 830 300	6 830 300
Sum	13 288 654	10 314 689

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	22 200	22 198
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	166 500	166 500
3620 Innkreving strøm	139 026	83 185
3685 Diverse inntekter fri	5 016	4 030
Sum	332 742	275 913

3685:Kundeutbytte bank.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	59 800	22 400
5020 Feriepenger	4 128	0
5330 Styrehonorar	85 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	20 416	11 619
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	582	0
Sum	169 926	94 019

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	3 000	3 000
6390 Andre driftskostnader	20 275	36 866
6395 Sommer- og vinterkostnader	54 456	100 532
6500 Verktøy	29 264	1 507
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	23 830	22 902
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	211 251	202 109
7420 Gave, fradragsberettiget	2 035	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 040	2 040
7750 Festeavgift/tomteleie	75 769	75 769
7770 Bank og kortgebyrer	345	0
7772 Andre gebyrer	8	326
7781 Børn miljø	1 060	0
Sum	423 332	445 050

Note 88 Ormhaugen Borettslag 2024

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	190 474	2 983 883
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	65 370	2 013
6640 Periodisk vedlikehold	0	24 814
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	49 068	36 573
Sum	304 911	3 047 284

Andre opplysninger

Byggelån Vestbo Finans. NOK 3 000 000,-
Avsluttet 19.09.2024 ved refinansiering av lån.

Negative disponible midler:
Felleskostnadene er økt fra 1.7.24
Søkt om ny driftskreditt i 2025.

Oppgjør rettsforlik ikke gjort opp.

Resultat og balanse med noter for Ormhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ormhaugen Borettslag

Styreleder	Hans Petter Steensæth (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Andreas Hjortland (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Stian Opedal (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Bjørn Helliesen (sign.)	15.04.2025



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ormhaugen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ormhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: H7SR9-3NYQ7-N0LZ0-15QR5-900R2-1RLN2



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 16. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Ormhaugen Borettslag 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-16 10:27:41 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Ormhaugen Borettslag tirsdag 17.06.2025

Sted: Dato:

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun en fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Protokoll fra generalforsamling

År 2025 den 17/6 kl 18.00 ble det avholdt generalforsamling i Ormhaugen borettslag etter skriftlig innkalling datert 05.06.2025.

Generalforsamlingen ble avholdt i Flaktveithallen, 5134 Flaktveit.

1.

Konstituering

a.Til stede: Antall andelseiere: 7
Fullmakter 0 stk
Til sammen 7 stemmer

Fra styret møtte:
Hans Petter Steensæth
Andreas Hjortland
Bjørn Helliesen
Ingen repr. fra Vestbo.

b. Innkalling og dagsorden(saksliste) ble godkjent
c. Møteleder: Hans Petter Steensæth
d. Møtereføret: Bjørn Helliesen
e. For å undertegne protokollen: Linda Hestenes og Hans Petter Steensæth
f. Som tellekorps ble valgt: v/Håndsopprekning
2.

Regnskap/Revisjonsberetningen ble vedtatt 7 stemmer for og 0 stemmer mot.
3.

Styregodtgjørelse: Fortsetter som før kr 85000. 7 stemmer for og 0 stemmer mot
4.

Ingen saker ble meldt inn på forhånd.
5.

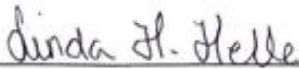
Valg av styreformann, styremedlem og varamedlemmer.
Hans Petter Steensæth ble gjenvalgt som styreleder 7 for og 0 mot.
Stian Opedal valgt som styremedlem 7 for og 0 mot.
Begge ble valgt for to år.
Som varamedlemmer ble Espen Andre Amundsen og Linda Hestenes Helle valgt 7 for og 0 mot. Begge ble valgt for ett år.

Det ble ikke utnevnt valgkomité.

Møtet ble hevet kl 18:38



Møteleder



Andelseier

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øvre Flaktveit 78, 5135 FLAKTVEIT. Gnr. 206, bnr. 103, i FLAKTVEIT kommune, oppdragsnr.: 1130260006
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

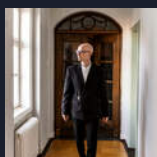
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

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