PRIVATMEGLEREN
VEST

FLAKTVEITVEGEN 505

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest/ligningsverdi

Bygningstegning

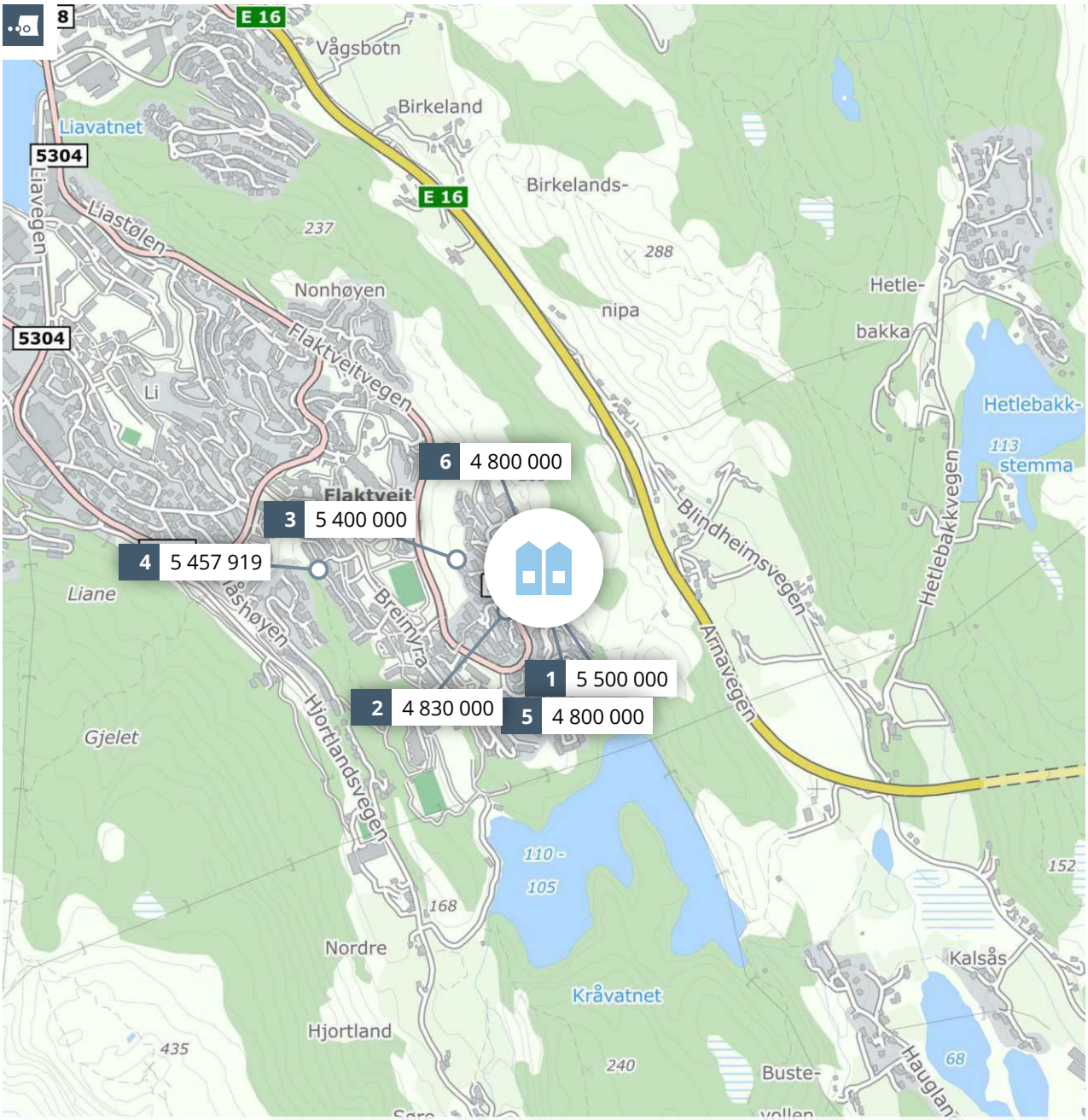
Tinglyste erklæringer

Informasjon fra velforening

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FLAKTVEITVEGEN 505

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 24.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Sagenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Flaktveitvegen 505, 5134 FLAKTVEIT

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 206 BNR 713 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS FLAKTVEITLEITET

Verdivurdert til

4 600 000

-	4 600 000	37 097
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						279 m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	1 714
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flaktveitvegen 463				20.02.2025	4 800 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**50 459**
	109 m²	1986	325 m²	3 sov						
2	Flaktveitvegen 546				16.05.2024	4 490 000	**4 830 000**	0	4 830 000	**44 312**
	109 m²	1984	241 m²	3 sov						
3	Flaktveitvegen 506				27.10.2025	5 250 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**44 262**
	122 m²	1985	280 m²	3 sov						
4	Breimyra 198				22.02.2026	4 590 000	**5 200 000**	257 919	5 457 919	**47 051**
	116 m²	1983	12,0 daa	3 sov						
5	Flaktveitvegen 449				08.04.2025	4 750 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**45 714**
	105 m²	1986	307 m²	3 sov						
6	Flaktveitvegen 459				26.08.2025	4 750 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**44 037**
	109 m²	1986	139 m²	3 sov						

Flott enderekkehus med 3 soverom og flotte uteområder både foran og bak boligen. Praktfull utsikt over nærområdet, og sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. God bussforbindelse like ved, samt fast garasjeplass i felles garasjerekke.

Normal salgspris ligger i intervallet mellom 4.600.000,- og 4.700.000,- med mulighet for mer ved en god budrunde.

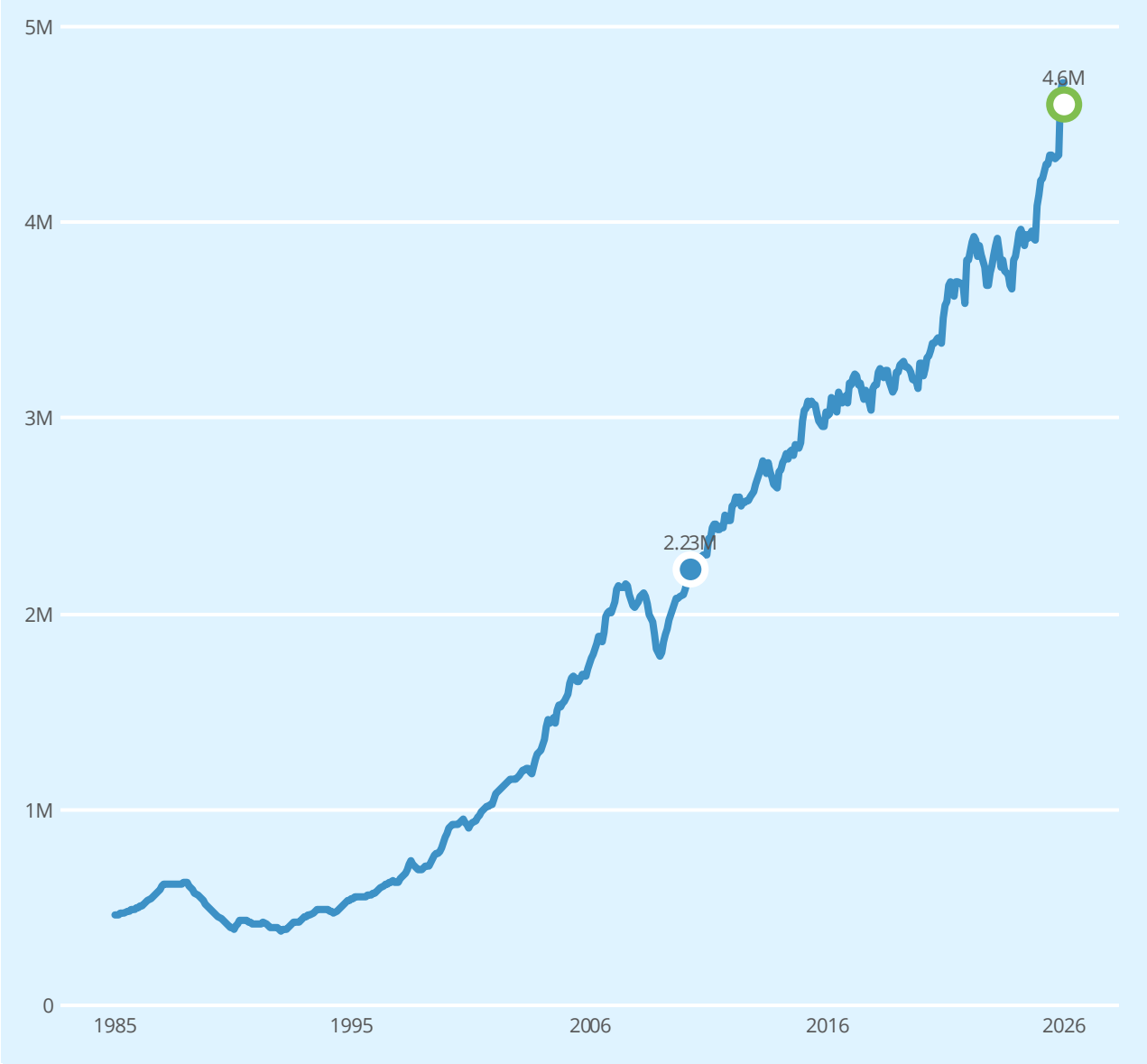
En attraktiv bolig i dagens marked!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.08.2013		21.08.2013	-	1 425 000	-	1 425 000	1
09.04.2010	23.04.2010	31.05.2010	2 350 000	2 230 000	-	2 230 000	
27.08.1986		27.08.1986	-	38 000	-	38 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 5134 FLAKTVEIT nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 5134 FLAKTVEIT siste 9 mnd

11
rekkehus solgt

5.0M
4.7M
4 629 000 Salgspris i snitt
4 420 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 933 Åsane bydel i snitt siste 9 mnd

40 204 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

37 097 Flaktveitvegen 505
Totalpris 4 600 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier rekkehus (ende)
Flaktveitvegen 505
5134 Flaktveit

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 09/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:206, Bnr: 713
Hjemmelshaver:	Kjersti Jensen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	279 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1986

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.03.2026
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Kjersti Jensen
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, terrasser på begge sider og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert området på Flaktveit. Kort avstand til næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Kort avstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området. Gode kollektiv muligheter fra bussterminalen ved Åsane senter.

Takstobjektet:
Selveier rekkehus (ende) over to plan.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 20m²
Ved inngangspartiet er det terrasse på 25,3m².
Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 17,9m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen i underetasjen, badet, to av soverommene samt en bod, vedovn og varmepumpe i 1.etasje. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2010.
- Lagt nye overflategulv i 2010 (utenom på vaskerom og bad).
- Oppgradert vegg- og himlingsflater i 2010.
- Skiftet innerdører og listverk i 2010.
- Varmepumpen ble installert i 2011.
- Taktekkingen ble skiftet i 2015.
- Badet ble pusset opp i 2022 (mangler dokumentasjon på fagmessig utførelse).

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	59	9	0	18
1. Etasje	65	3	0	45
SUM BYGNING	124	12	0	63
SUM BRA	136			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje i fellesrekke	0	15	0	0
SUM BYGNING	0	15	0	0
SUM BRA	15			

©mstr.no

BRA-i:

Underetasje: Gang(9,4m²), bad(5,1m²), vaskerom(3,3m²), soverom(9,5m²), soverom(6,6m²), soverom(13,8m²), bod(4,2m²), bod(3,9m²).

1. Etasje: Entré(3,4m²), toalett(1,7m²), stue(41m²), kjøkken(12,4m²), bod(5m²).

BRA-e:

Underetasje: Bod med utvendig inngang(8,5m²).
1. Etasje: Bod med utvendig inngang(3m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

Teknisk tilstand på garasje i fellesrekke undersøkes ikke i denne rapporten.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

09/03/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble gjennomført hulltaking fra boden mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Det tas forbehold om oppbygningen av ytterveggen gjør fuktkontrollen usikker. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng samt høyere skadefrekvens.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1986) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:
Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene i underetasjen er fra 2010.
Vinduene i 1.etasje er fra 1985, 2010 og 2023.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er av nyere dato.
Altandør med felt av isolerglass, fra 2023 i stuen.
Innerdørene er fra 2010.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen ble skiftet i 2015, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Pipe/ildsted:
Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Isolasjonen på loftet sperrer stedvis for luftingen, mangelfulle ventilering kan øke risikoen for kondens på loftet.

Det er påvist skader på fluenettingen som er benyttet i kistene, fluenettingen skal forhindre innsekter og dyr fra å ta seg inn på loftet/konstruksjonen.

Gavlsiden som vender mot naboen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 20m².
Ved inngangspartiet er det terrasse på 25,3m².
Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 17,9m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,91m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

Det er påvist slitasje/rustdannelser på terrassekassetene på undersiden av terrassen med adkomst fra stuen, forholdet må holdes under oppsyn. For utbedring anbefales utskiftning av kassettene.

Merknader:

7. Våtrom

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser veggene og malte flater i himlingen på badet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:
Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet,
lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse på oppgradering av våtrommet.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet tapet og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller flislagt bad. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Det er påvist rustdannelser i skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser vil kunne føre til lekkasjer i sluket. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1986

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 40 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder anbefales utskiftning innen kort tid.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det ble utført el.kontroll i 2018. Det anbefales el.kontroll utført hvert 5 år.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget nyere enn 5 år. Det bør utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, utskiftning bør påregnes.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1986) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.3	Terrengforhold
	Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Isolasjonen på loftet sperrer stedvis for luftingen, mangelfulle ventilering kan øke risikoen for kondens på loftet. Det er påvist skader på fluenettingen som er benyttet i kistene, fluenettingen skal forhindre innsekter og dyr fra å ta seg inn på loftet/konstruksjonen. Gavlsiden som vender mot naboen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,91m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet. Det er påvist slitasje/rustdannelser på terrassekassetene på undersiden av terrassen med adkomst fra stuen, forholdet må holdes under oppsyn. For utbedring anbefales utskiftning av kassettene.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse på oppgradering av våtrommet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid. Det er påvist rustdannelser i skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser vil kunne føre til lekkasjer i sluket. Oppgradering innen kort tid må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 40 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder anbefales utskiftning innen kort tid.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vest

Oppdragsnr.
170260024

Selger 1 navn
Kjersti Jensen

Gateadresse
Flaktveitvegen 505

Poststed	Postnr
FLAKTVEIT	5134

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring/ Utdanningsforbundets Husforsikring

Polise/avtalenr.: 3768043

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170260024

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble renovert i 2022. Det ble isolert, lagt membranplater på alle veggene, og smøremembran i dusjen, nye varmekabler, gulvet ble støpt og det ble lagt nye fliser på hele badet. Taket ble malt, det ble satt inn spotter i taket, avtrekksvifte ble montert og alle baderomsmøblene ble byttet ut.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membranplater på alle vegger med smøremebran i alle skjøter. Det ble brukt MIRA 4400 multicoat membran i dusjsonen og i alle skjøter mellom platene. Mira 4180 primer ble også påført. Vetpro-slukmansjett i dusjen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vegghengt toalett, nytt blandebatteri i dusjen og ny vask med blandebatteri ble montert på badet i 2022.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er åpning mot kledning på huset i terrassebordene for at vann skal kunne renne ned istedenfor å bli liggende. Det har vært en liten utetthet i taket i gangen, men det er tett og tørt nå.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er dårlig trekk i pipen og vanskelig å få fyr i nyere ovner. Det har vært problemer med ildsted, men det skal utbedres før overtakelse.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble observert på badet et par ganger før renovering.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektriker i familien har lagt opp ekstra stikkontakter og lysbrytere, montert lys/lamper, montert avtrekksvifte og lagt varmekabler og koblet til termostater.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll i 2018 utført av BKK Elsikkerhet AS

Document reference: 170260024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av Elicom Elektro

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taket ble skiftet sammen med beboere i resten av husrekken i 2015. Deler av kledningen på huset har blitt skiftet av huseier og familiemedlem. Terrasser har blitt bygget selv. Vinduer og dører har blitt byttet på egenhånd. Tidligere utebod har blitt bygget om til bod og oppholdsrom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Taket ble skiftet i 2015. Deler av kledning har blitt byttet ut. Vinduer og dører har blitt skiftet. Terrasse på framsiden av huset har blitt bygget.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere åpen bod langs husets kortvegg har blitt bygget om. Det ble isolert, lagt gulv og tak og innredet som oppholdsrom og bod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skogen ovenfor huset er vedtatt fjernet av kommunen. Grunnet klage fra naboer, er arbeidet utsatt på ubestemt tid.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170260024

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170260024

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 170260024

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Jensen	887b337dd8a24e9311be9f47c7f5df5940527a2f	03.03.2026 19:08:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 170260024

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Flaktveitvegen 505, 5134 FLAKTVEIT**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274432**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139879929**
Gårdsnummer **206**	Bruksnummer **713**
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 **1986**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 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 **197,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 538 kWh**

VEDTEKTER FOR FLAKTVEITRINDEN SA

§ 1. Foretaksnavn
Flaktveitrinden SA, heretter kalt foretaket, er et samvirkeforetak. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§ 2. Forretningssted
Foretaket har sitt forretningskontor i Bergen kommune.

§ 3. Virksomhet og formål
Forestå drift og vedlikehold av foretakets eiendom, Knr 4601 Gnr.206 bnr.758. Samvirket består av 69 husstander i Flaktveitvegen, ulike nummer fra 401 til 435, 441 til 475 og 491 til 555. Samvirkets felleseie omfatter garasjeanlegg, carporter(uten vippeport), parkeringsplasser, lekeplasser, grøntområder, interne veier og andel i Ulvedalen grendahus.
Det er ingen tilsatte i foretaket.

§ 4. Medlemskap og medlemskontingent
Alle huseiere i Flaktveitrinden SA har rett og plikt til å være tilsluttet samvirket. Andelene kan bare overdras sammen med eiendomsretten til det enkelte hus. Overdragelse av bolig skal meldes skriftlig til foretakets styre.
Det føres medlemsregister med navn, foretaksnummer/fødselsdato og adresse.
Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet.

Samvirkets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av foretakets årsmøte og styre innenfor gjeldende vedtekter. Endringer i kjøretøysvedtektene behandles av årsmøte på samme måte som endringer i de ordinære vedtektene. Medlemmene er bundet av de til enhver tid gjeldende kjøretøysvedtekter, på samme måte som for de ordinære vedtektene.

Arbeider på den enkelte eiendom/hus som krever byggemelding med nabovarsel, skal meldes til styret.

Årsmøte kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere bestemt beløp, begrenset oppad til ½ ganger medlemskontingenten pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter.

Manglende betaling etter skriftlig påkrav, gir foretaket ved styret, rett til å drive inn utestående, inklusive omkostninger ved hjelp av rettslig inkasso. Ved for sein innbetaling påløper purregebyr. Dersom medlemskontingent ikke er innbetalt etter første purring, forfaller hele årets medlemskontingent/ dugnadsavgift.

Det legges inn et gebyr som kompensasjon for ekstra arbeid i forbindelse med meklerforespørsel ved eierskifte. Gebyret fastsettes av årsmøtet.

Utstyr til kabel-TV følger huset

De som har egne garasjer, er selv ansvarlig for den elektriske installasjonen med hensyn til
skader på kabel eller kontakter. El-forskriftene gjelder og begrenser bruk av «permanente» skjøteledninger mm.

Styret eller den styret bemyndiger skal ha tilgang til garasjer for interne/eksterne kontroller. Dersom garasje ikke er tilgjengelig for ekstern kontroll etter forutgående rimelig varsel, vil kontrollør kunne fakturere for ekstra fremmøte.

Den enkelte beboer er ansvarlig for nødvendig tilkomst til kloakk-kummer og
utvendige stoppekraner. Dersom det oppstår akutt behov for tilgang til stoppekran eller kloakk-kum vil styret eller den styret bemyndiger tillatelse til å foreta nødvendige tiltak for adkomst. Eventuelle kostnader som påløpet må dekkes av beboer.

Det er medlemmets ansvar at styret innehar korrekte kontaktopplysninger for medlem/beboer. Medlemmet er ansvarlig for å informere styret skriftlig om medlemmets/beboers kontaktinformasjon, inkludert e-post og telefonnummer.

Sameiet kommuniserer fortrinnsvis elektronisk. Ønsker beboer å motta innkallinger via tradisjonell post, må dette spesifikt meddeles styret skriftlig.

§ 5. Anvendelse av årsoverskuddet
Virksomhetens overskudd, inngår i påfølgende års drift.

§ 6. Styre og daglig leder
1. **Styre**
   Foretaket ledes av et styre på 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av og blant medlemmer eller medlemmets husstand. Det skal være minimum et styremedlem fra øvre felt og et fra nedre felt. Hvert år skal 2 styremedlemmer og et varamedlem velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Varamedlemmet velges som andre vara første året og blir første vara andre året. Årsmøtet kan vedta en annen styresammensetning i henhold til samvirkeloven.

   Styret kan selv velge leder dersom årsmøtet ikke har gjort det.
   Styret har ansvar for en forsvarlig organisering av virksomheten i tråd med lovens og vedtektenes bestemmelser. Foretaket forpliktes av underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede. Foretakets medlemmer er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder foretakets virksomhet og representerer det utad. Styret kan ikke omdisponere mer enn 10 % av godkjent årsbudsjett.

Valgkomiteen skal bestå av minst 2 medlemmer. Valgkomiteen velges av årsmøtet. Valgkomiteen lager innstilling og presenterer denne på årsmøtet.

2. **Daglig leder**

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

3. **Miljøutvalg/ arbeidsutvalg**

Miljøutvalget/arbeidsutvalgets oppgave er å lede dugnadsarbeidet og andre trivselsfremmende tiltak. I tillegg skal det planlegge og organisere opprustning og vedlikehold av fellesareal. Miljøutvalget/ arbeidsutvalget skal bestå av minst 2 medlemmer. Medlemmene velges for to år av gangen. Foretakets medlemmer er forpliktet til å motta valg til Miljøutvalget/ arbeidsutvalget, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg. Miljøutvalget/ arbeidsutvalget har møterett i foretakets styre.

4. **Kjønnskvotering**

Foretaket omfattes ikke av kravet om kjønnskvotering, men prøver å oppnå en sunn fordeling mellom kjønn i styret.

5. **Godtgjørelse**
Honorar til styremedlemmer og miljøutvalg vedtas på årsmøtet.

§ 7 Årsmøte

Ordinært årsmøte:
Årsmøtet er foretakets øverste organ. Årsmøtet finner sted innen utgangen av mars måned.
Innkalling til årsmøtet skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest to uker før møtet

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Saker som medlemmene ønsker behandlet på ordinært årsmøte må være styret i hende innen 15. februar.

Styreleder eller den styret har utpekt, åpner årsmøtet.

Dersom» foretakets regnskap føres av offentlig godkjent regnskapsfører som ikke selv er medlem i, eller har annen tilknytning til foretaket, er det ikke nødvendig for samvirket å ha intern revisor.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:
1. Opprop. - Oversikt over hvem og hvor mange medlemmer som er til stede, hvem som er stemmeberettigede, og hvem som eventuelt møter med fullmakt.
2. Årsberetning og regnskap.
3. Valg av styre og revisor.
4. Valg av miljøutvalg.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent.

På årsmøtet har hver andelseier en stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere ved et annet medlem eller husstandsmedlem. En andelseier/husstandsmedlem kan bare møte med en fullmakt.
Vedtak i årsmøtet fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer i møtet, så sant ikke annet er fastsatt i loven.
Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.
Vedtektsendringer etter samvirkeloven § 54 fattes med 4/5 flertall av de avgitte stemmene.

Møteleder har dobbeltstemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

Ekstraordinært årsmøte:

Styret kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte. Styret skal også kalle inn til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 3 av medlemmene krever det skriftlig. Den innkalles på samme måte som ordinært årsmøte, men med 8 dagers varsel.
Ekstraordinært årsmøte behandler kun de sakene som er varslet i innkallingen.

§ 8. Voldgift

Tvist mellom medlemmene eller mellom ett medlem og foretaket skal først søkes løst ved forhandlinger, gjerne ved hjelp av en tredje person. Fører slike forhandlinger ikke fram, kan hver av partene forlange tvisten endelig avgjort ved voldgift etter bestemmelsene i lov 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift.
Voldgiftsretten treffer også avgjørelse om saksomkostninger.

§ 9. Oppløsning av foretaket og fordeling av nettoformuen

Vedtak om oppløsning av foretaket blir gjort av årsmøtet med samme flertall som for vedtektsendring.
Ved oppløsning skal foretaket dekke sine forpliktelser.
Gjenværende midler utover dette skal fordeles mellom medlemmene i forhold til medlemmenes omsetning med foretaket på oppløsningstidspunktet.

Vedtatt på Årsmøte i Flaktveitrinden SA 20. Mars 2023

Skatteetaten

Dato
18.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ALEXANDER HAURSETT
Nedre Nattland 58 H0201
5099 BERGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 206 Bnr 713 Fnr 0 Snr 0

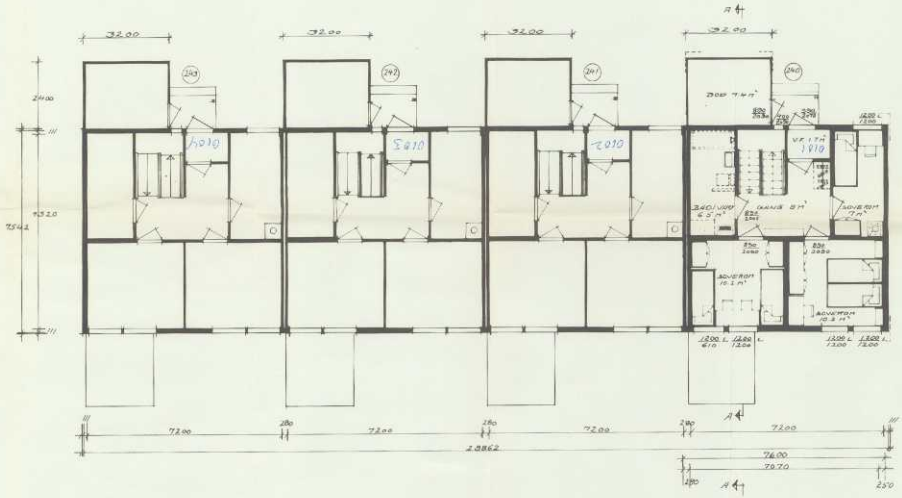
Eiendommens adresse:

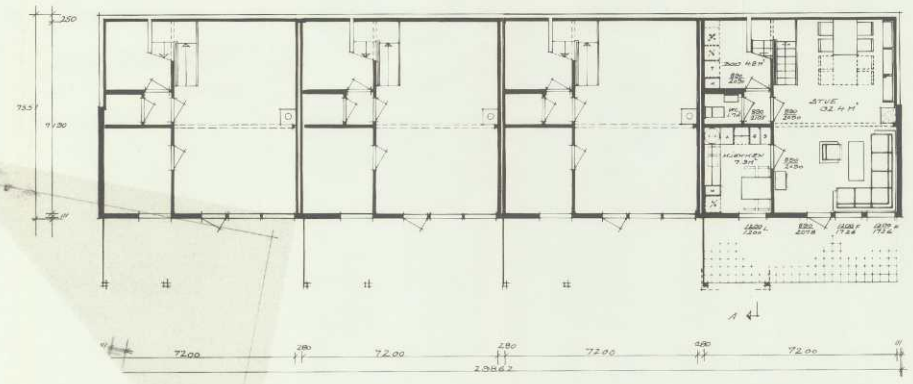
Flaktveitvegen 505, 5134 FLAKTVEIT

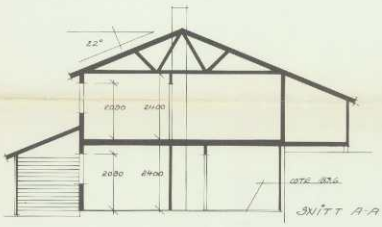
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 080 669
Som sekundærbolig:	kr 4 322 675

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert







LEILIGHET NR. 240 · 241 · 242 · 243

BLOCK 96E 4 - 8 84

PLAN OG SNITT

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

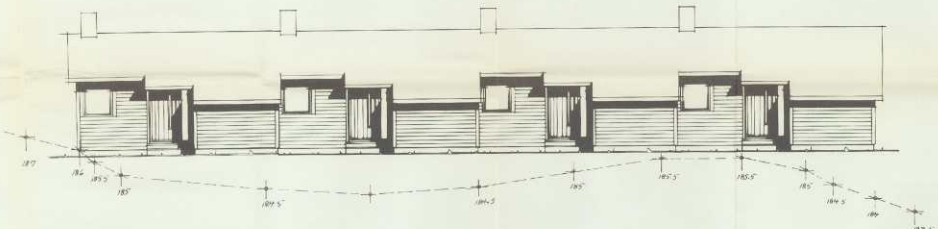
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE
BERGEN OG OMEGN BBL

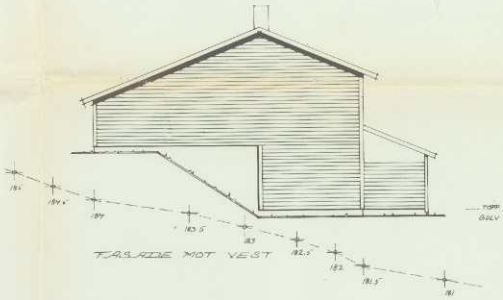
BYGGEPLASS
FLAKTVEIT VII BERGEN

TEGN	Hirsch Bolthen	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:100	A- 24151	
DATO	5.06.95	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

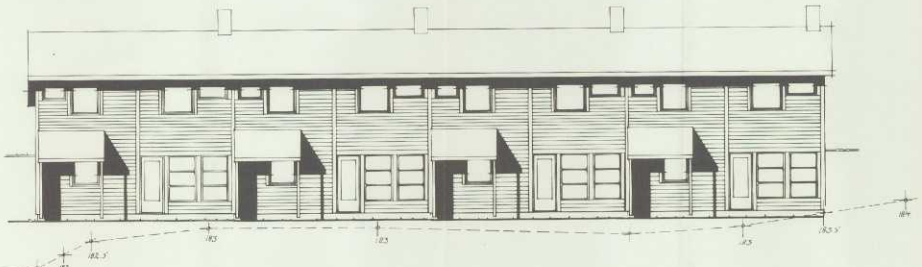


FASADE MOT NORD

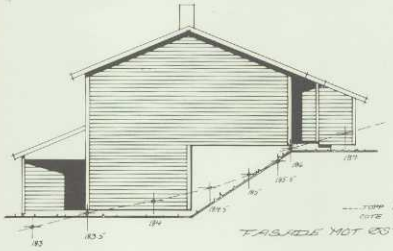


FASADE MOT VEST

BYGNINGS- OG LOKKEN
BYGGESAKSAVDELI...N
08.07.85 85/1856



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

LEILIGHET NR. S S S S
240 241 242 243

BLOCK 96 C 4-8 B4

FASADER

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

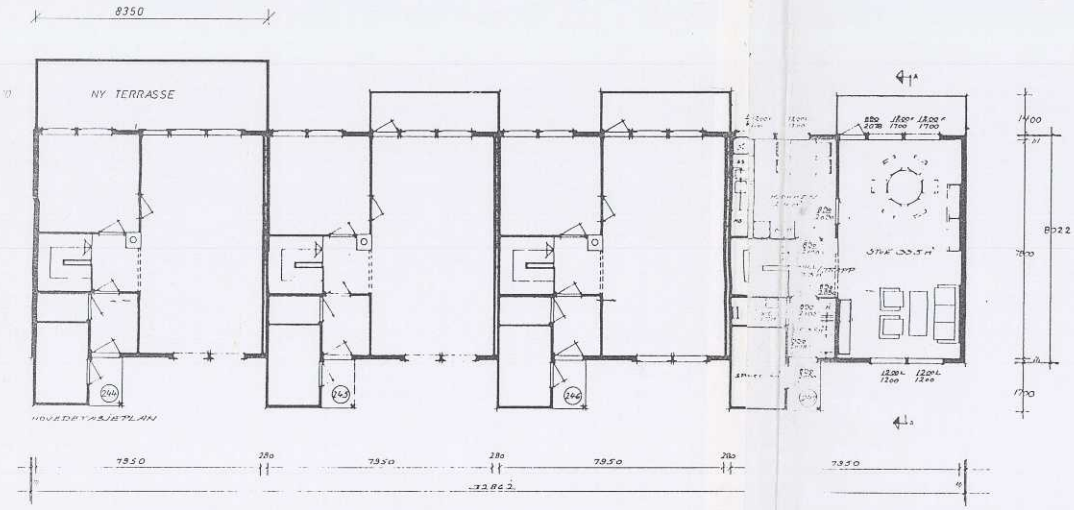
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BYGGHERRE: BERGEN OG OMEGN BBL

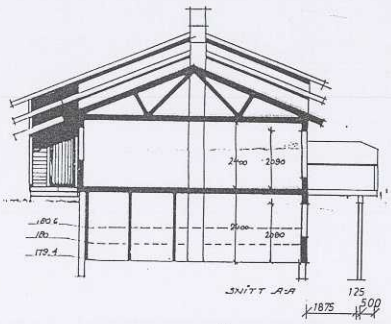
BYGGESTED: FLAKTVEIT VII BERGEN

TEGN	Trond Dahlum	TEGN FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN NR.	
MÅL	1:100	A-2415 2	
DATO	5.06.85	PROSJ. NR.	

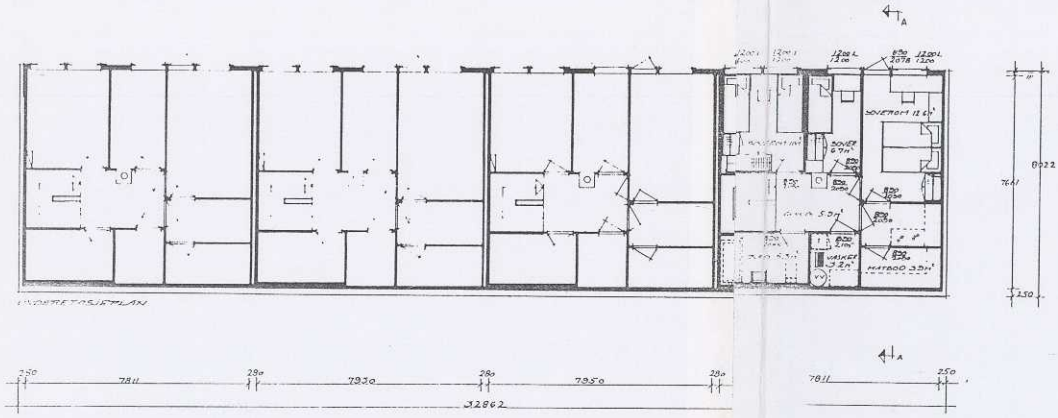
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
3 0 JULI 1997
S.nr. 973474

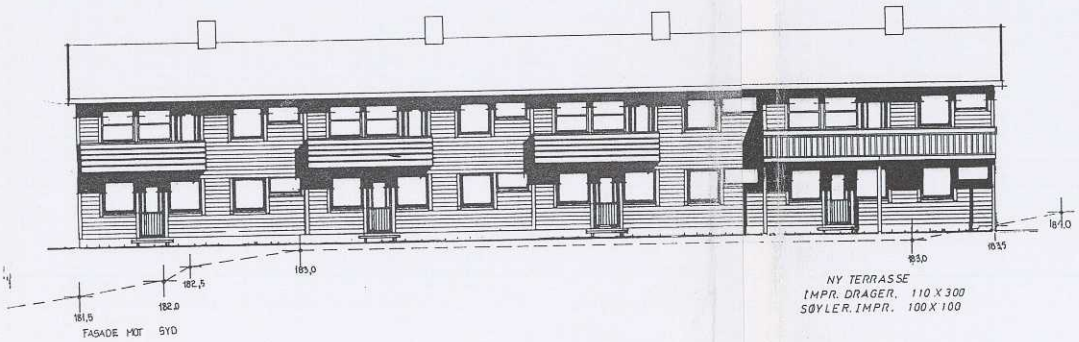


BTA HOVEDETTPLAN: 65.27 x 1.0 = 65.27 D: 65 BLA
1. ETG. UNDRETTPLAN: 53.84 x 0.5 = 20.92 D: 30 BLA
T. BTA T.L.SAMMEN 125.11 T.L.SAMMEN: 95 BLA



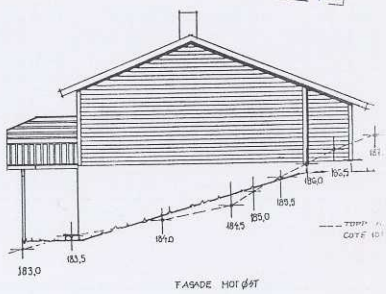
NY TERRASSE FOR, ANTON REMEN.
FLAKTVEITV. 505
GNR. 206 BNR. 713
MÅL. 1:100
DATO. 25.07.97

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
30 JULI 1997
S.nr. 9734744

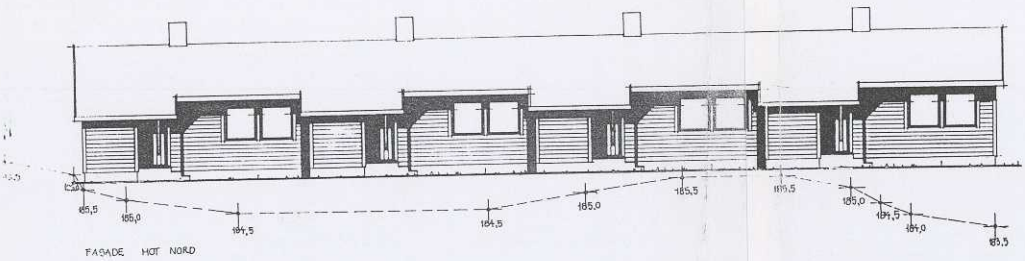


FASADE MOT SYD

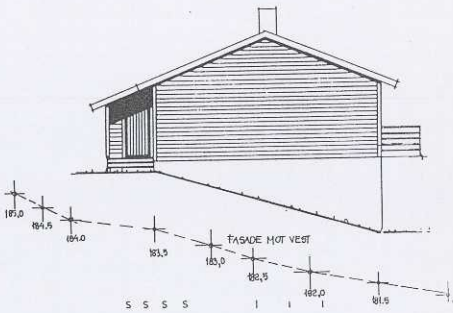
NY TERRASSE
IMPR. DRAGER. 110 X 300
SØYLER. IMPR. 100 X 100



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

NY TERRASSE FOR ANTON REMEN.
FLAKTVEITY. 505
GNR. 206 BNR. 713
MÅL. 1:100
DATO. 25.07.97

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

DAGBOKFØRT
27.08.86 27787
BYSKRIVEREN I
BERGEN

SKJØTE

A/S BERGEN TOMTESELSKAP, nedenfor kalt tomteselskapet, skjøter hermed i henhold til fullmakt til:

ANTON WILLIAM REMEN fødselsnr. 230452-[redacted]
LIV-GRETE NESSE REMEN " 010951-[redacted]

nedenfor kalt kjøperen,

gnr. 106 bnr. 713 i Åsane

og ideell 1/69 del av felles areal,

gnr. 106 bnr. 758 i Åsane

som senere kun kan selges - eventuelt pantsettes - samlet.
Kjøpesum kr. 38.000,- er oppgjort på omforenet måte.
Overskjøting skjer forøvrig på følgende vilkår.

1. **HVA TOMTEN SKAL BRUKES TIL:**

Tomten forutsettes disponert for oppføring av boligbygg i samsvar med reguleringsplan for området.

2. **TOMTEKJØPERENS GJENSIDIGE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

Kjøperen forplikter seg og etterfølgende eiere medlemskap i **FLAKTVEITRINDEN SAMEIE** .

Kjøperen skal selv eller i samarbeid med andre tomtekjøpere i sameiet, anlegge, bekoste og vedlikeholde egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vei, vann og kloakk, og overvann frem til hovedvei og hovedledning i samsvar med bebyggelsesplanen. For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet, gass og telefon til den enkelte tomt,gjelder Lysverkenes og Televerkets særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostningene som i henhold hertil faller på hans tomt.

De enkelte kjøpere av tomteselskapets tomter har rett til, hver for seg eller i fellesskap, å legge stikkveier og stikkledninger som ovenfor beskrevet over tilstøtende

tomter når det er forutsatt i bebyggelsesplanen.

For denne rett betales ingen erstatning, men eventuelle anleggsskader skal likevel erstattes.

Uenighet mellom kjøpere om plassering og berettigelse til å plassere veier og ledninger over en tomt, avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet som også kan henvise avgjørelsen til rettslig skjønn.

Det samme gjelder uenighet mellom kjøperne om fordeling av anleggs-og vedlikeholdskostnader med private felles vei- og ledningsanlegg og krav om erstatning som følge av vedlikeholdsarbeidet.

3. **RETTIGHETER FOR SELGER OG OFFENTLIGE ETATER M.V.:**

Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten, uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller tomteselskapet adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann , overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledninger enn anleggsseksjonen i kommunen kan godkjenne, og slik at murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet.

Det er ikke tillatt å plante trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller bli lagt i tomten.

Dersom kommunen og/eller tomteselskapet har foretatt arbeider på tomten, har disse plikt til å rydde etter seg.

Dersom murer, fundamenter, trær, m.v. som er plassert i strid med bestemmelsene i dette punkt blir skadet under oppgraving, vil slike skader ikke bli erstattet.

Kjøperen har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveier o.l. som går over eiendommen. Da det i reguleringsplanen er forutsatt at almenheten skal ha bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår.

Selger forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til de vei- og ledningsanlegg kjøper opparbeider. Den refusjon kjøper tilkommer for dette fastsettes ved avtale, eller etter bygningslovens bestemmelser dersom partene ikke blir enige.

Det samme gjelder eventuelle vei- og ledningsanlegg som opparbeides av selger og senere blir overtatt av kjøper. Refusjonen for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet selger.

4 GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGD AREAL.

Kjøper har gjerdeplikt mot tomteselskapets eller kommunens

eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdelovens bestemmelser. Uenighet mellom kjøpere om plassering, utforming og høyde på nabogjerder avgjøres med bindende virkning av tomteselskapet, som også kan henvise avgjørelsen til gjerdeskjønn i henhold til gjerdeloven.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter at innflytting er foretatt. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for tomteselskapet til å foreta opparbeidelse for kjøperens regning. Trær som står på tomten må i størst mulig utstrekning bevares. Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

5. Tomteselskapet har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiget, veitene eller ledningene først viser ved utgraving av tomten. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra ovenforliggende arealer som måtte tilhøre tomteselskapet eller andre.

Om trær, gressbunn e.l. skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av veier og ledningsgrøfter, overtar tomteselskapet intet ansvar herfor.

Kjøperen erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

Bergen, 4.8.86

Jan Kr. Pedersen

Det bekreftes herved at Jan Kr. Pedersen har undertegnet dette skjøte i mitt/vårt nærvær, og at jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Navn: Roger E. Knudtsen
Roger E. Knudtsen

281045 [redacted]
Alder: .....

Navn: Turid Larsen
Turid Larsen

051240 [redacted]
Alder: .....

adr.: A.s Bergen Tomteselskap

Kommunens navn (ev. stempel)

Bergen.

MIDLERTIDIG FORRETNING

727/1985

J nr 896/1985

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
106	713	i Åsane

Bruksnavn eller adresse

Representasjonspunkt X 74490 Y 62619 Z

Koordinatsystem	Kartblad
Bergenshalvøyas	Q 16

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
20.09.85 29157
BYSKRIVEREN I BERGEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—

6.8.1985

er rekvirert—

delingsforretning	kartforretning	Gnr	Bnr
[x] for en parsell av -	[ ] over festegrunn av-	106	3, parsell nr. 240. Kode B

Forretningen er rekvirert av—

A/S Bergen Tomteselskap

Tillatelse er gitt—

		Dato	Saknr
[ ] av bygningsrådet den -	[x] etter delegasjonsinstruks den -	2.9.1985	896/1985

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

		Anslått areal
[ ] er påvist i marken	[x] er ikke påvist i marken	230 m2.

I gebyr er innbetalt—

Oppmålingsgebyr kr. 3700.-
tinglysingsgebyr kr. 500.-
gebyr for attest kr. 270.-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 3 år.

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Bergen, den 9.9.1985.

Bernhard Haaland.

Erling Dale.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34

Velkommen til Flaktveitrinden SA

Ajour pr 28.06.2025

Innhold

Informasjonssider 3
og kontaktinformasjon 3
Ladeanlegg 4
Parkering 5
Bosstømming 6
Flaktveit Aktivitetshus 7
Vedtekter ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
Parkeringsvedtekter ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

Informasjonssider og kontaktinformasjon

Styret:

Leder:	Jarle H. Hansen
Medlem:	Berit Lindberg
	Hege Stubberød Andersen
	Thomas Lunde Titland
Vara:	Jan Erik Johannesen
	Berit Lindberg

E-post-adresser.

Generelle spørsmål etc : styret@flaktveitrinden.no

Spørsmål vedr faktura etc : regnskap@flaktveitrinden.no

Spørsmål vedr parkering : parkering@flaktveitrinden.no

Dugnadslister : dugnad@flaktveitrinden.no

Facebook: Flaktveitrinden Samvirke

Denne er lukket så her må du enten inviteres inn eller be om å bli medlem

Ladeanlegg

Leverandør av ladetjenester er Elaway og all bestilling går via dem

Det er ikke lov å lade bilen på vanlig stikkontakt i garasjen, da denne ikke er egnet for lading og dette er fellesstrøm. Dette gjelder også lading fra bolig,

For mer info: https://elaway.io/no/drivers/onboarding/a462f9d0-092b-5554-a8db-9e3a072f009f/new-or-existing

Parkering

Alle boenheter har en parkering i garasje eller fellesgarasje.

Hvis en har mer en enn bil kan en undersøke med styret om det er ledige plasser til utleie. Pris kr 300,- pr mnd.

Gjesteparkering:
Sameiet har noen gjesteparkeringer, disse finner en lags veien ved øvre tun og ved postkassene ved øvre tun, i tillegg er det noen plasser markert med gjesteparkering ved nedre tun.



Bosstømming

Tømmedager:

Restavfall	: Mandag (Hver uke)
Matavfall	: Fredag (Annen hver uke)
Papiravfall/plast	: Fredag (Fjerde hver uke)

Slå opp på bir.no for tømmedager og dato.

Det er markert med gult, hvor en har oppstilling av spann.



Trivsel

Flaktveitrinden SA har 3 lekeplasser og disse jobber vi kontinuerlig med å holde i god stand. Vi har nettopp oppgradert 2 av lekeplassene med nye lekeapparater, mens den 3. fikk en større oppdatering for et par år siden

I tillegg disponeres det en liten grusbane med 2 mål for de yngre ballspillerne

Flaktveit Aktivitetshus

Alle beboere i Flaktveitrinden SA er medlemmer i Flaktveit Aktivitetshus og kan da leie huset til private arrangementer. Huset ligger sentralt til like ved bussnuplassen.

For mer informasjon og leie – se www.FAHuset.com

ÅRSMØTE FLAKTVEITRINDEN SA

TIRSDAG 17.03.2026 kl. 19.00

Det innkalles herved til årsmøte i Flaktveitrinden SA.
Møtet finner sted i Flaktveit Aktivitetshus

1.Dagsorden
Godkjenning av innkallingen

2.Konstituering
Valg av møteleder
Valg av referent
Valg av to personer til å underskrive protokoll

3.Regnskap for 2025, se vedlegg 1
Gjennomgang av regnskap

Styret ber årsmøte vedta regnskapet

4.Årsmelding/Styrets beretning, se vedlegg 2
Merknader

5.Honorarer
Det foreslås endringer i honorarer: (merket med *) bak de som er foreslått endret

Styremøter:	kr. 500	pr. møte.
Styreleder:	kr. 25.000	pr. år.
Styremedlem- sekretær:	kr. 3.500	pr. år.
Styremedlem-økonomi:	kr. 3.500	pr. år.
Styremedlem driftsansvar:	kr. 3.500	pr. år.
Miljøutvalget	kr. 3.000	pr. år. Inkluderer oppmøte på styremøter
Plenklipping:	kr. 25.000	pr. år. (* Se eget punkt under sak 7)
Vedlikehold bed:	kr. 7.000	pr. år. (*)
Salting:	kr. 7.000	pr. år. (*)
Dugnad:	kr. 200	pr. time
Meglergebyr	kr. 3.500	pr. henvendelse
Eierskifte	kr. 1.000	pr husstand når det ikke benyttes megler.

Honorar gjelder fra årsmøte til årsmøte.

Styret ber årsmøtet godta honorarene.

6. Støtte til Flaktveit Idrettsklubb

Flaktveitrinden SA har støttet FIK i flere år. Styret ønsker å støtte FIK også i 2026 med samme sum som 2025 dvs 13.800, forutsatt at FIK sender regning. Ny avstemming hvert år.

Styret ber årsmøte vedta forslaget

7. Innkomne forslag

Flvn 419 : Tiltak mot unødvendig kjøring/parkering i sameiet

Flvn 453 : Friske opp markering mellom plasser i fellesgarasjen

- Styret ber årsmøte vedta forslaget

Flvn 523: Trapp til tursti mellom Flvn 521/523 ønskes fjernet grunnet store problemer med støy og innsyn.

- Se vedlagte eiendomskart og juridiske betraktning (vedlegg 3)
- Styret ønsker å finne en minnelig ordning som innebærer at trappen består og at vi fullfører stien med å fullføre planlagt trapp over det nederste partiet over bart fjell

Styret : Kjøpe eksterne tjenester for gressklipping

- Styret ber årsmøte vedta forslaget

Styret : Presentasjon av boss-undersøkelsen. Sette opp glass/metall-iglo ved transformatorkiosk

- Basert på undersøkelsen foreslår styret at det i første omgang settes opp en container for glass/metall.
- Resultatet vedrørende matavfall gir grunn til ettertanke. Dette fordi vi er usikre på om folk vil fortsette sorteringen og at plasseringen, som gjør det uhensiktsmessig for ca halvparten av beboerne . Se vedlegg 4.

8. Kontingent/Sameieavgift/dugnad

Ref vedtak fra 2024 : *Styret har fullmakt til å øke sameieavgift tilsvarende indeksøkning i KPI en gang årlig. Eventuelle justeringer utover dette skal behandles på årmøtet.*

Siden det ikke foreligger endringer utover det som ligger i vedtaket fra 2024, skal det ikke stemmes over nye satser, så oppstillingen under er kun å anse informasjon.

Styret foreslår en endring i dugnadsinnbetalingen som har stått uforandret i en rekke med år. Primært er dette for å kunne dekke dugnadsutbetalingene

Det skal således kunne stemmes over endring i dugnadssatsene.

Nye satser vil gjelde fra 2. kvartal 2026

Avgift pr kvartal :

Medlemsavgift	**3335**	(Opp ca 3,6% i hht KPI)
Dugnad	**250**	(opp fra 150)
Kabel-TV	**1557**	Note - Øker med 40 kr pr mnd fra 01.03.2026)
Sum pr kvartal	**5142**	Note – Opp fra 4807

Merk at ihht kjøretøysvedtektene så er det styret som fastsetter utleieprisen så dette er å anse som informasjon (§ 1- 4 –18):

Parkering liten bil fast plass	kr.	300	pr. mnd.
Parkering stor bil fast plass	kr.	500	pr. mnd.
Parkering tilhenger fast plass	kr	100	pr. mnd.
Parkering liten bil ikke fast plass	kr	200	pr. mnd

9. Budsjett for 2026, se vedlegg 4

v/ Hege S. Andersen

10. Valg.

Nåværende styre:

Navn	**Rolle**	**FOM-TOM årsmøte**	**Husnr.**	**Tlf**
Jarle Hansen	Leder	2025-2026	529	
Joakim Solbakk	Medlem	2024-2026	459	
Hege Stubberud Andersen	Medlem	2025-2027	435	
Thomas Lunde Titland	Medlem	2025-2027	503	
Jan Erik Johansen	Vara	2024-2026	467	
Berit Lindberg	Vara	2024-2026	475	
Elisabeth Lie	Miljøutvalget	2024-2026	465	
Geir Helleseth	Miljøutvalget	2025-2027	535	
Arnt Gamlemshaug	Miljøutvalget	2024-2026	401	
Eli Gard Endal	Miljøutvalget	2025-2027	511	
Renate Christiansen	Valgkomite	2024-2026	509	
Hege B. Bogner	Valgkomite	2025-2027	435	

Joakim har flyttet, og Berit fungerte som styremedlem siste kvartal 2025.

Valgkomiteen legger fram sin innstilling.

11. Avslutning

Vedlegg:

1. Regnskap 2025
2. Årsmelding/styrets beretning
3. Kart og Juridisk betraktning ifb fjerning av trapp i tursti
4. Budsjett 2026

Flaktveit, 27.02.2026
Styret i Flaktveitrinden SA

Vedlegg 2

Årsmelding 2025

Styret har i 2025 bestått av

- Jarle H Hansen – Leder
- Hege Stubberud Andersen – regnskap
- Joakim Solbakk – Drift (flyttet i 2025)
- Thomas Lunde Titland
- Jan Erik Johansen – vara
- Berit Lindberg – vara – gikk inn som styremedlem etter at Joakim flyttet

Miljøutvalget har bestått av

- Elisabeth Lie
- Arnt Gamlemshaug
- Geir Helleseth
- Eli Gard Endal

Salting

Maksym Abrosimenkov

Plenklipping

Maksym Abrosimenkov

Luking/stell av bed

Bente Andersen

Styremøter

Det er totalt gjennomført 9 møter inkl årsmøte og ekstraordinært årsmøte.

Gjennomførte dugnader

- Vårdugnad i regi av miljøutvalg
  - Redusert høyde på gjerdet ved nedre bossplass for bedre sikt
- Malt «spiler» på fellesgarasjer
- Høstdugnad i regi av miljøutvalg, i et forferdelig regnvær-

Lovpålagte Internkontroller

- Internkontroll lekeplasser (Kr 3.750)
- Internkontroll strøm og noen avvik må rettes i 2025 (kr 18.750)

Prosjekter ihht årsmøtevedtak/budsjett 2025/Annet nødvendig vedlikehold

- Innhentet priser for skifte av kledning – 300.000 avslått. Må følges opp i 2026
- Frastjålet hjertestartere – siden det er andre i umiddelbar nærhet har vi valgt å ikke erstatte dem, da de ikke dekkes av forsikring
- Oppgradert lekeplass midtre tun mm (277.119)
- Nytt bed ved lyktestolpe mellom midtre og nedre felt
- Felles garasje front malt .
- Ryddet bak garasjer øvre del. Masse skrot.

- Trimmet flere trær og busker.
- Beplantet flere nye blomsterbed.
- Sådd nytt gress ved fotballbane og ved nytt gjerde ved ny oppstillingsplass til bosspannene!
- Fullført reparasjon av gatelys midtre tun. (122.000)
- Utbedret påpekte feil etter fjorårets internkontroll på elektrisk anlegg
- Ekstraordinært årsmøte
    - Terminert avtalen med Aneo og solgt anlegget til Elaway for 1 kr. Samme gjenkjøpsverdi
        - En del innkjøringsproblemer for enkelte abonnenter, men disse ble løst fortløpende
- Årlig gjennomspyling av kloakk nedre del.
- Nye blomsterkasser i granitt
- Utbedret problemer med kalkutslag i fellesgarasje (43.810)
- Skiftet rist/avløp foran innkjørsel fellesgarasjen
- Fjernet tre og beskåret tre. Innleid firma (6250)
- Oppdatert oversikt over biler i sameiet
- Spørreundersøkelse vedr felles mat og glass/metall boss.
    - Iflg BIR er den eneste aktuelle plassen den lille plenen ved trafokiosk/innkjørselen til aktivitetshuset
- Hatt befaring med «leverandører» av geiter.
    - Dette for evt holde nede uønsket vekst på felles «utmark»
- Trefellingssaken.
    - Gjennomført befaring med kommunen. Svært vanskelig å få tilbakemeldinger
- Inngått avtale om Norgespris.
    - Her er vi i dialog med Fjordkraft da vi mener den ikke beregnes riktig
- Service på port fellesgarasje
- Befaring med «Anticimex» på felles eiendom/garasjeanlegg.
    - Søylene i fellesgarasjene må vurderes skiftet, men det haster ikke.

Vedlegg 3

Kart over aktuelt område



Fra: Bedriftskade@if.no <Bedriftskade@if.no>
Sendt: torsdag 29. januar 2026 10:08
Til: styret@flaktveitrinden.no
Emne: Skadenummer 26.49689 - Flaktveitrinden SA CMID:01743000413

Hei,

Vi viser til søknad om juridisk bistand under deres Advokatforsikring, vedrørende Flaktveitrinden SA. Henvendelsen er registrert med saksnummer 26.49689. Vennligst henvis til dette saksnummeret ved senere kontakt.

Dere kan i noen tilfeller bli ansvarlige dersom dere fjerner en trapp som i praksis fungerer som et sikkerhetstiltak - særlig hvis dere ikke erstatter den med andre tiltak. Samtidig er det ikke slik at dere alltid har en «absolutt plikt» til å bygge ut eller gjøre en natursti fullt tilgjengelig.

Nedenfor forklarer jeg dette i tre deler: (1) ansvar overfor egne beboere, (2) ansvar overfor andre som går der, og (3) naboens krav.

1) Plikt til vedlikehold og sikkerhet i sameiet (for beboere/gjester)
Som sameie har dere en plikt til å holde fellesarealer forsvarlig ved like. Dette handler ikke bare om å «reparere når noe er ødelagt», men også om å forebygge farlige situasjoner når det er rimelig å gjøre tiltak. I en situasjon der stien brukes mye (av beboere og andre), terrenget er bratt/ulendt og det er glatt om vinteren, kan en trapp (eller tilsvarende tiltak) bli sett på som en del av en forsvarlig sikker løsning.

Hvis dere fjerner trappen, og området da blir merkbart farligere, kan det bli vurdert som at sameiet ikke lenger oppfyller vedlikeholds-/sikringsplikten. For skader som rammer seksjonseiere eller deres gjester, er regelen relativt streng: Sameiet kan få et erstatningsansvar dersom skaden kan knyttes til manglende forsvarlig vedlikehold/sikring.

Praktisk oversatt: Om en beboer/gjest skader seg etter at trappen er fjernet, kan dere få spørsmål om «hvorfor tok dere bort et sikkerhetstiltak uten å gjøre noe annet?»

2) Ansvar overfor andre turgåere (ikke-beboere)
Overfor folk som ikke tilhører sameiet (andre turgåere), vurderes ansvar etter vanlige erstatningsregler: Man ser på om sameiet har opptrådt uaktsomt.

I en slik vurdering ser man typisk på:
- hvor stor risikoen er (bratt + glatt = høy risiko),
- om det er påregnelig at folk går der (inntegnet sti og faktisk bruk),
- hvor lett og rimelig det er å sikre (trapp/rekkverk/grusing/skilting),
- og at trappen har ligget der i mange år (folk forventer en viss sikkerhet der).

Dette siste punktet er viktig: Når et sikkerhetstiltak har eksistert lenge, kan det å fjerne det øke risikoen, og da kan det fremstå mer klanderverdig om noen skader seg. Det betyr ikke at dere alltid må ha en trapp, men hvis dere fjerner den bør dere normalt enten etablere et alternativt tiltak (rekkverk, forbedret trasé, grusing, sikring), og/eller tydelig informere/skilte dersom området blir mer risikofylt.

3) Naboens krav om at trappen må bort

At en nabo opplever ferdsel som sjenerende betyr ikke automatisk at naboen kan kreve trappen fjernet.
Naboreglene bygger på en «tålegrense»: Naboen må normalt kunne tåle en del ulemper i et boligområde, så lenge ulempene ikke er urimelige eller unødvendige.

Hva bør dere vurdere konkret?

- Skaper trappen mer støy/ferdsel enn det som er normalt på stedet?
- Leder trappen folk nær naboens private sone (innsyn/privatliv)?
- Finnes det enkle avbøtende tiltak: skjerming, flytting av trasé, skilting, samtaler om bruk?

Poenget er: Dersom trappen først og fremst har en sikkerhetsfunksjon, og ulempene for naboen er moderate, står sameiet ofte ganske sterkt i å beholde trappen eller finne en løsning som både ivaretar sikkerhet og naboens hensyn.

4) Vinter, is og glatte forhold - har dere plikt til å sikre?
Det finnes ingen «one size fits all»-plikt til å strø alle naturstier. Men dersom dette i praksis er en mye brukt ferdselsåre i sameiet, kan forsvarlighetskravet innebære at dere bør vurdere strøing/sand, skraping ved behov, vedlikehold av trappetrinn/antiskli, rekkverk der fallrisikoen er betydelig.

Ansvaret vurderes da på samme måte: for beboere er terskelen ofte lavere for at sameiet kan få ansvar, mens for andre turgåere vurderes uaktsomhet.

Anbefalt vei videre (for å redusere risiko):

1. Ikke fjern trappen "uten plan": Hvis dere fjerner den, vurder samtidig alternative tiltak.
2. Gjør en enkel risikovurdering i styret (bruk, vinterforhold, skadehistorikk, mulige tiltak) og protokollfør det.
3. Vurder avbøtende tiltak mot nabo (skjerming/skilting/traséjustering) heller enn å fjerne sikkerhetstiltak.

Konklusjon
Dere har normalt ikke plikt til å gjøre en natursti "ekstra tilgjengelig", men dere kan ha plikt til å holde en mye brukt ferdselsåre forsvarlig og sikker. Å fjerne en trapp som har vært et etablert sikkerhetstiltak i 35 år uten å erstatte den, kan øke risikoen for at sameiet kan bli holdt ansvarlig ved personskade. Naboen kan ikke uten videre kreve fjerning - dette beror på en konkret vurdering av om ulempene er urimelige.

Håper dette var oppklarende. Hvis det er noen tilleggsspørsmål er det bare å svare på denne eposten (eller ringe).

Vennlig hilsen

Carsten Ekholt
Advokat

bedriftskade@if.no
If, Drammensveien 264, NO-1326 Oslo, Telefon: 21492400 - www.if.no
Org.nr. 981290666



Denne e-posten og eventuelle vedlegg kan inneholde konfidensiell informasjon. Dersom du har mottatt e-posten ved en feil, ber vi deg kontakte avsenderen umiddelbart og slette e-posten. Uautorisert bruk eller videreformidling av visse opplysninger som for eksempel forretningshemmeligheter, er forbudt ved lov.

Vi behandler dine personopplysninger i tråd med gjeldende personvernregler og vår personvernerklæring.

ÅRSMØTE FLAKTVEITRINDEN SA

TIRSDAG 11.03.2025 kl. 19.00

Det innkalles herved til årsmøte i Flaktveitrinden SA.
Møtet finner sted i Flaktveit Aktivitetshus

1.Dagsorden
Godkjenning av innkallingen

- Innkalling ble godkjent

2.Konstituering

Valg av møteleder	**Jarle H.Hansen (529)**
Valg av referent	**Joakim Solbakk (459)**
Valg av to personer til å underskrive protokoll	**Stein Erichsen (453)**
	Martin Aas (445)

3.Regnskap for 2024, se vedlegg 1
Gjennomgang av regnskap

Styret ber årsmøte vedta regnskapet

- Regnskapet ble godkjent uten bemerkninger

4.Årsmelding/Styrets beretning, se vedlegg 2
Merknader

- Årsmelding godkjent uten bemerkninger

5.Honorarer
Det foreslås ingen endringer i honorarer:

Styremøter:	**kr. 500**	**pr. møte.**
Styreleder:	**kr. 25.000**	**pr. år.**
Styremedlem- sekretær:	**kr. 3.500**	**pr. år.**
Styremedlem-økonomi:	**kr. 3.500**	**pr. år.**
Styremedlem driftsansvar:	**kr. 3.500**	**pr. år.**
Miljøutvalget	**kr. 3.000**	**pr. år. Inkluderer oppmøte på styremøter**
Plenklipping:	**kr. 10.000**	**pr. år.**
Vedlikehold bed:	**kr. 5.000**	**pr. år.**
Salting:	**kr. 5.000**	**pr. år.**
Dugnad:	**kr. 200**	**pr. time**
Meglergebyr	**kr. 3.500**	**pr. henvendelse**
Eierskifte	**kr. 1.000**	**pr husstand når det ikke benyttes megler.**

Honorar gjelder fra årsmøte til årsmøte.

Styret ber årsmøtet godta honorarene.

- Honorarene ble enstemmig vedtatt

6. Støtte til Flaktveit Idrettsklubb
Flaktveitrinden SA har støttet FIK i flere år. Styret ønsker å støtte FIK også i 2025 med samme sum som 2024 dvs 13.800, forutsatt at FIK sender regning. Ny avstemming hvert år.

Styret ber årsmøte vedta forslaget

- Støtte ble enstemmig vedtatt

7. Innkomne forslag
Opprusting av lekeplass nedre tun v/Joakim Solbakk. Forslag og kostnadsrammer presenteres på årsmøtet

- 15personer stemte for oppgradering. (Enstemmig vedtatt). Midtre og nedre lekeplass blir oppgradert.

8. Budsjett for 2025, se vedlegg 3

v/ Hege B. Bogner

-Budsjett ble enstemmig vedtatt

9. Kontingent/Sameieavgift

Ref vedtak fra 2024 : *Styret har fullmakt til å øke sameieavgift tilsvarende indeksøkning i KPI en gang årlig. Eventuelle justeringer utover dette skal behandles på årmøtet.*
Styret foreslår følgende satser for 2025 (endringer er uthevet) og vil gjelde fra 2. kvartal 2025

Avgift pr kvartal :		
Medlemsavgift	**3220**	**Note - opp ca 3%**
Dugnad	**150**	
Kabel-TV	**1437**	**Note - Øker med 75 kr pr mnd fra ca siste kvartal)**
Sum pr kvartal	**4807**	**Note – Opp fra 4712**

Merk at ihht kjøretøysvedtektene så er det styret som fastsetter utleieprisen så dette er å anse som informasjon (§ 1- 4 –18):

Parkering liten bil fast plass	**kr.**	**300**	**pr. mnd.**
Parkering stor bil fast plass	**kr.**	**500**	**pr. mnd.**
Parkering tilhenger fast plass	**kr**	**100**	**pr. mnd.**
Parkering liten bil ikke fast plass	**kr**	**200**	**pr. mnd**

- Kontingent/sameieavgift ble enstemmig vedtatt

10. Valg.

Nåværende styre:

Navn	Rolle	FOM-TOM årsmøte	Husnr.	Tlf
Jarle Hansen	Leder	2023-2025	529	91171895
Olav Rui	Medlem	2023-2025	449	97722344
Joakim Solbakk	Medlem	2024-2026	459	
Hege B. Bogner	Medlem	2024-2026	435	95986252
Jan Erik Johansen	Vara	2024-2026	467	
Berit Lindberg	Vara	2024-2026	475	
Elisabeth Lie	Miljøutvalget	2024-2026	465	
Frode Ekker	Miljøutvalget	2023-2025	513	
Arnt Gamlemshaug	Miljøutvalget	2024-2026	401	
Lene Krydsby	Miljøutvalget	2023-2024	491	
Renate Christiansen	Valgkomite	2024-2026	509	48078420
Bernt Solheim	Valgkomite	2023-2025	417	

Olav stiller ikke til gjenvalg, Hege ønsker å tre ut av styret

Følgende ble valgt:

Navn	Rolle	Periode	Husnr	e-post
Jarle Hansen	Leder	2025-2026	529	jarle.h.hansen@gmail.com
Hege Stubberud Andersen	Medlem	2025-2027	527	
Joakim Solbakk	Medlem	2024-2026	459	
Thomas Lunde Titland	Medlem	2025-2027	503	thomaslundetitland@gmail.com
Jan Erik Johannesen	vara	2024-2026	467	
Berit Lindberg	Vara	2024-2026	475	
Elisabeth Lie	Miljøutvalget	2024-2026	465	
Geir Helleseth	Miljøutvalget	2025-2027	535	
Arnt Gamlemshaug	Miljøutvalget	2024-2026	401	arnt.gamlemshaug@xl-bygg.no
Eli Gard Endal	Miljøutvalget	2025-2027	511	eligardendal@gmail.com
Renate Christiansen	Valgkomitee	2024-2026	509	renate.christiansen@gmail.com
Hege B. Bogner	Valgkomitee	2025-2027	435	hege.bogner@tkelevator.com

11. Avslutning

- **Gjennomgang/info om trefelling saken**
- **Gjennomgang/info om Aneo saken**

Vedlegg:

1. **Regnskap 2024**
2. **Årsmelding/styrets beretning**
3. **Vedtekter m/foreslåtte endring**
4. **Budsjett 2025**

Flaktveit, 11.03.2025

Joakim Solbakk (Referent)

Stein Erichsen

Martin Aas

Årsmelding 2024

Styret har i 2024 bestått av

- **Jarle H Hansen – Leder**
- **Hege Bakke Bogner – regnskap**
- **Joakim Solbakk – Sekretær**
- **Olav Rui – Drift**
- **Jan Erik Johansen – vara**
- **Berit Lindberg – vara**

Miljøutvalget har bestått av

- **Elisabeth Lie**
- **Arnt Gamlemshaug**
- **Frode Ekker**
- **Lene Krydsby (gikk ut midt juni 2024) – Ikke erstattet**

Salting

- **Iris Bakke Bogner/Maksym Abrosimenkov.**

Plenklipping

- **Jone Storsæter Hjartholm**

Det er totalt gjennomført 9 møter inkl årsmøte og ekstraordinært årsmøte.

Gjennomførte dugnader

- **Vårdugnad i regi av miljøutvalg**
- **Høstdugnad i regi av miljøutvalg**
- **Rydding i boder og garasje**
- **Utbedringer av lekeplasser i tråd med avvik i rapporten**

Lovpålagte Internkontroller

- **Internkontroll lekeplasser (Kr 3.750)**
- **Internkontroll strøm og noen avvik må rettes i 2025 (kr 18.750)**

Prosjekter ihht årsmøtevedtak/budsjett 2024

- **Nådd målet *Flaktveitrinden SA skal ha 1.000.000 på egen konto for å bidra til sikre fremtidige større vedlikeholdskostnader.***

- Gjennomført kurs i bruk av hjertestarter – 11 deltakere
- Forsøkt å etablere dugnad for å utbedre kledning i front av tregarasjer ved å sende mail direkte til dem som har plassene. Kun 3 stykk meldte seg. IKKE gjennomført.
- Montert vannuttak på baksiden av Aktivitetshuset for å kunne spyle utstyr etc etter dugnad
- Gjennomført den årlige vårdugnaden 14.05.2024
- Malt gjerdene ved øvre bossplass og rundt lekeplassen på øvre tun – takk til ungdommene for vel utført arbeid !
- Utbedret mangler på lekehus v/407 og malt dette.
- Malt gjerde fra lekeplass mot garasje nedre tun bakside garasjevegg
- Pusset ned og malt benk, der sandkasse ble fjernet
- Midtre tun : Malt lekestativ og platting. Benker pusset ned og malt.
- Postkassestativ nedre tun malt
- Inngang felles garasje / overbygg er skrapt og malt
- Inngått ny bredbåndavtale med Telenor med fiber
- Fått bedre skilte ifb innkjøring nedre tun
- Inngått ny avtale ifb intenkontroll elektrisk anlegg med ÅTG
- Oppstillingsplass for boss-spann. Fått satt opp gjerde mot fellesgarasjen slik at de beskyttes mot vind. a)
- Skiftet renne ved innkjøring tak fellesgarasje b)
- Fått satt opp ny mur mellom 441 og 401 c) (totalt kr 175.431 for a)+b)+c)
- Rett før jul røk gatelysene i nedre tun – dette ble delvis fikset innen utgangen av året
- Aneo. På høsten fikk vi en lite hyggelig melding fra Aneo
    - Jarle H er representant fra sameie inn i det som kalles for Ladegruppen Bergen
    - Totalt 31 lag som samarbeider og har hyret inn advokat for å se på lovligheten
    - Vi ble ikke forelagt forbrukeravtalen ved avtaleinngåelsen. Denne gir Aneo mulighet til å endre nærmest alt med 30 dagers varsel.

Kjøretøysvedtekter for Flaktveitrinden SA

§ 1. Kostnader til opparbeiding og vedlikehold av oppstillingsplassene skal være selvfinansierende, og inntektene skal tydelig fremgå i regnskapet.
Kostnadene til vedlikehold skal finansieres gjennom leieinntekter fastsatt av styret i Flaktveitrinden SA. Ordinært overskudd inngår i vanlig drift.

§ 2. Styret administrerer plassene. Det søkes til styret om utleieplass. Man kan stå på venteliste.

§ 3. Leien på parkeringsplassen blir utregnet etter størrelsen på plassen en bruker. Normal plass er 2,7 x 5 = 13,5 m2.

§ 4. Husstander som har mer enn 1 kjøretøy, og som legger beslag på fellesarealet plikter å betale ekstra avgift pr ekstra kjøretøy

§ 5. Når kapasiteten tillater det, skal ekstra kjøretøy tildeles nummerert parkeringsplass. Medlem er pliktig til å motta ekstra plass etter gjeldende satser.

§ 6. I foretakets område er det kun tillatt å parkere kjøretøy med maks tillatt vekt 7,5 tonn. Dette påvirker ikke gjeldende avtaler.

§ 7. Ved tildeling av oppmerket plass har en husstands kjøretøy nr 2 har prioritet foran annen husstands kjøretøy nr 3 osv. Husstander med bare et kjøretøy kan ikke leie ekstra parkeringsplass.
Det er en forutsetning for leie av plass til bil nr.2 at egen garasje brukes til bil nr.1. Bil nr. 1 skal ikke være en uregistrert bil.

§ 8. Ved flytting skal ekstra tildelt plass, gå tilbake til styret som vil tildele plass etter gjeldende regler.

§ 9. Kjøretøy som står på foretakets parkeringsplasser, skal være registrert. Uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Tildelt parkeringsplass vil da kunne inndras og fordeles til annet medlem. Det er ikke tillatt å benytte utleieplass til parkering av tilhengere, eller andre typer kjøretøy som ikke er klassifisert som personbil/varebil.

§ 10. Vedlikehold/reparasjoner på bil i fellesgarasjeanlegg skal ikke være til fare for eller til sjenanse for andre. Om slike forhold oppstår, kan foretaket fjerne ting, verktøy, kjemikalier, samt kjøretøy, som er til sjenanse, for medlemmets regning og risiko. Det skal da varsles skriftlig.

§ 11. Utvendig vask av kjøretøy/motorvask eller annen behandling av kjøretøy som kan medføre forurensing er ikke tillatt på foretakets område. Vasking med vanlig såpe er tillatt.

§ 12. Kjøring inne i foretakets område er kun tillatt ved persontransport/varelevering. Parkering kun på oppmerkede parkeringsplasser. Tildelte plasser skal brukes. Biler som står parkert utenfor oppmerkede parkeringsplasser, kan fjernes av styret for foretakets regning og risiko. Om styret har rekvirert fjerning av bil som følge av brudd på gjeldende regler, vil medlemmet bli belastet alle eksterne omkostninger vedrørende oppdraget, selv om bil er fjernet før slepebil ankommer.

§ 13. Gjensidige oppsigelsestid av parkeringsplasser er 1 – en måned. Ved oppregulering av Parkeringsplasser, kan foretaket si opp alle plassene for å foreta en omfordeling av plassene. De som har tildelt plass, vil da få en ny plass.

§ 14. Ved manglende innbetaling av medlemsavgift kan styret si opp tildelt ekstra plass med umiddelbar

virkning uten forutgående 1 måneds varsel.

§ 15. Det er forbud mot å fremleie tildelt parkeringsplass til beboere utenfor samvirket.
Man kan heller ikke leie ut egen garasjeplass dersom husstanden disponerer bil.

§ 16. Medlem kan lade el-bil på anvist plass etter avtale inngått med styret. Øvrige parkeringsvedtekter gjelder. El-bil teller som bil nr.1 og må stå i garasje.

§ 17. Beboere er bundet til den el-ladeløsning Flakteitrinden SA til enhver tid har inngått avtale med.

§ 18. Alle biler som disponeres av beboere i sameier skal være innrapportert med registreringsnummer til styret.

§ 19. De som ikke benytter sin tildelte leieplass, kan etter 3 skriftlige advarsler fra styret, fratas den tildelte plassen og plassen tildeles annen beboer.

§ 20. Styret kan tildele beboere fast plass på gjesteparkering ved helsemessige årsaker. Det må fremlegges attest fra lege.

Vedtatt på årsmøtet i Flaktveitrinden SA 20.03.2023

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00206-0713-0000-000
Eiendommens adresse	Flaktveitvegen 505
Eier	Kjersti Jensen , Flaktveitvegen 505 , 5134 FLAKTVEIT N

Tekst	**Grunnlag**	**Sats**	**Årsbeløp**	**Terminbeløp**
Eiendomsskatt bolig	2275872KR	0.0026	5 917,00	1 479,25
Abonnementsgebyr vann	113m2	7.71	871,23	214,82
Stipulert mengde vann	147m3	11.44	1 681,68	414,66
Abonnementsgebyr avløp	113m2	10.62	1 200,06	295,90
Stipulert mengde avløp	147m3	15.64	2 299,08	566,89
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømminger	44.84		89,68
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00

Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			16 159,73	4 108,87

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

Ordre: **87347**

Eiendom: **4601-206/713/0 Andel 0**
Flaktveitvegen 505
5134 Flaktveit

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 04.03.2026 12:56:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 04.03.2026 13:23:

Levert til kunde

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

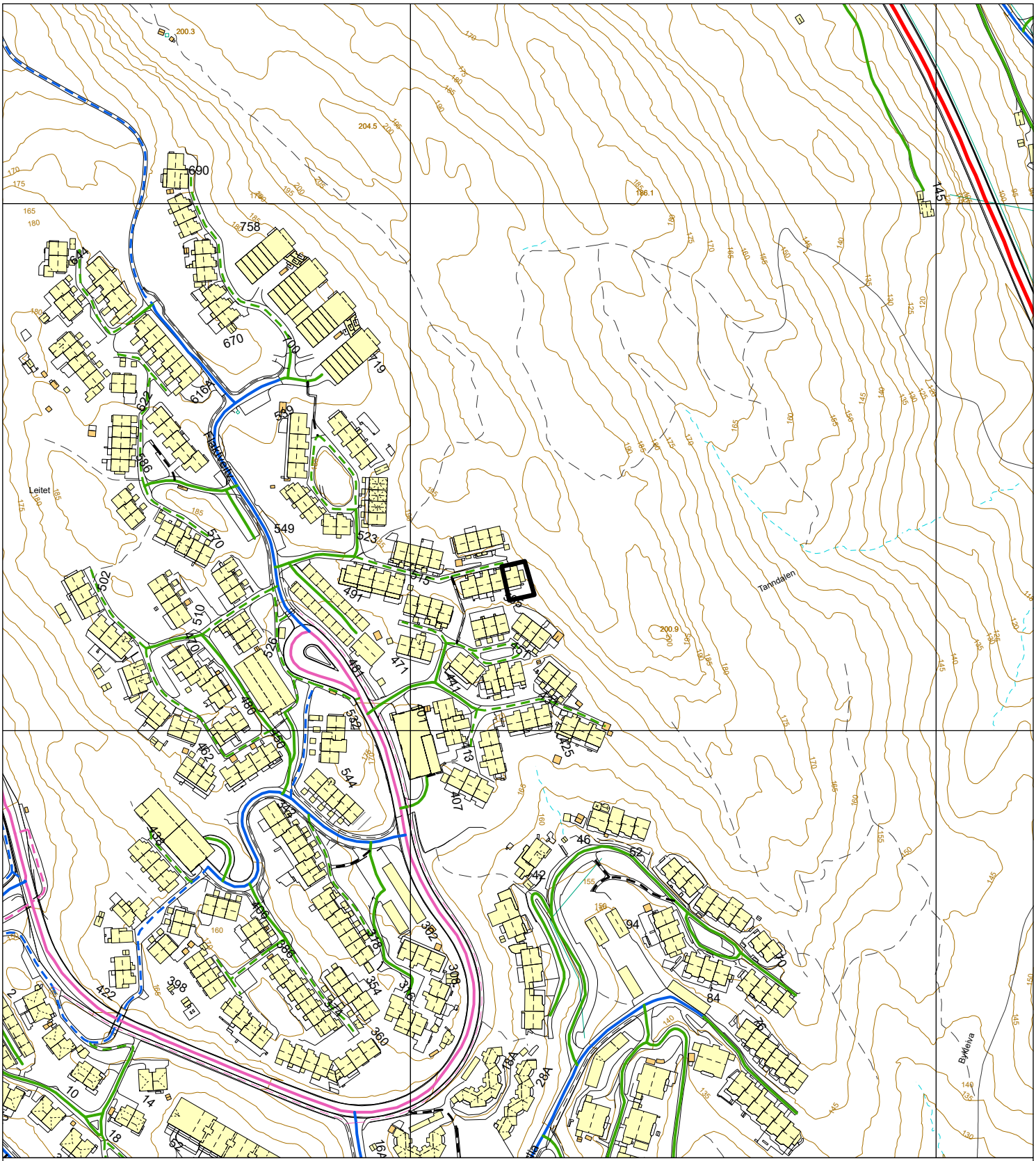
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 03.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/713/0/0
Adresse: Flaktveitvegen 505

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

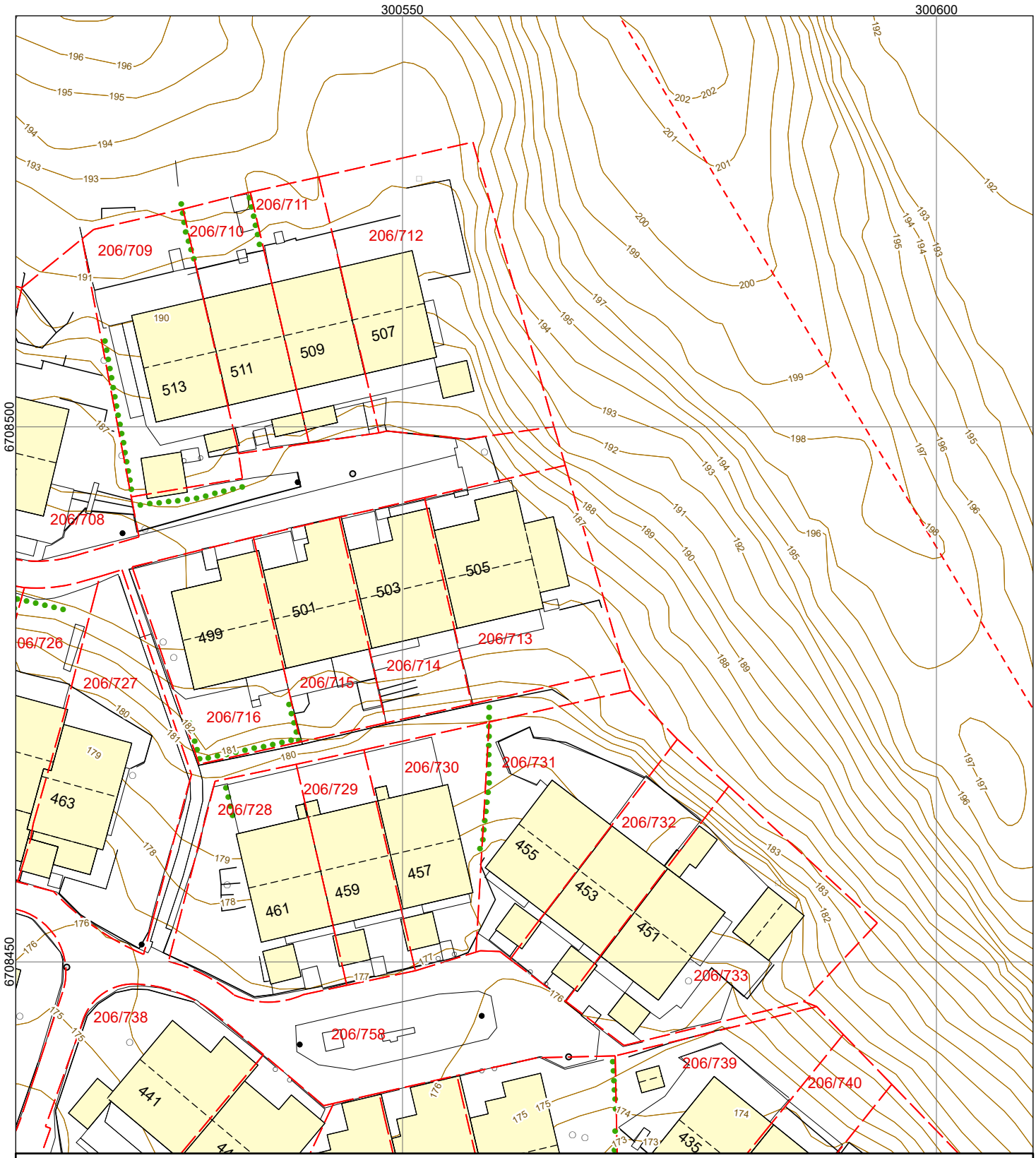
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 03.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/713/0/0
Adresse: Flaktveitvegen 505

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/713/0/0
Utlistet 03. mars 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261811281	Grunneiendom	0	Ja	279,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6000000	30	ÅSANE. GNR 205 OG 206, HJORTLAND	3	190001753

Skrevet ut 03. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/713
Dato: 03.03.2026 Adresse: Flaktveitvegen 505

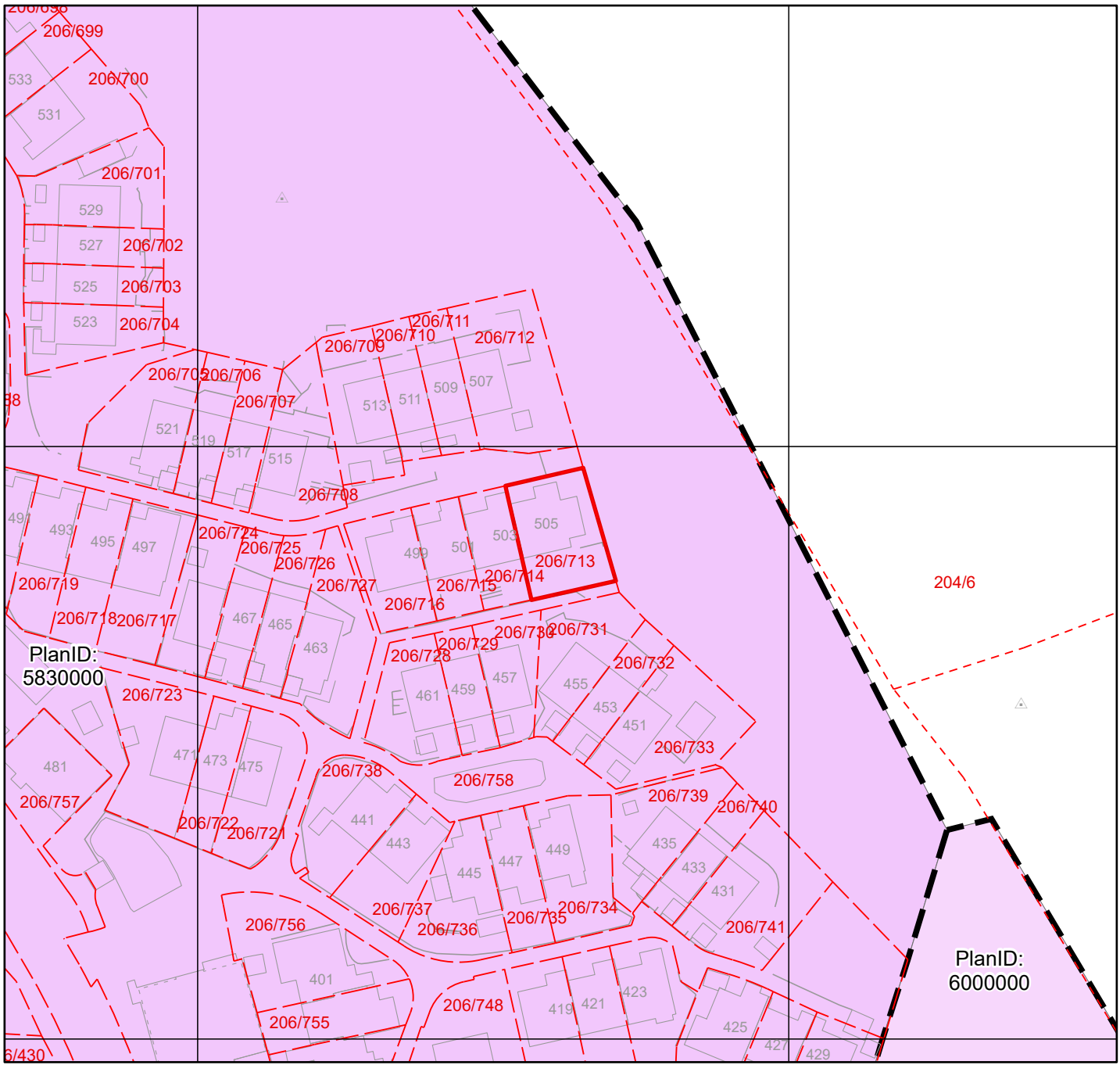
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5830000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

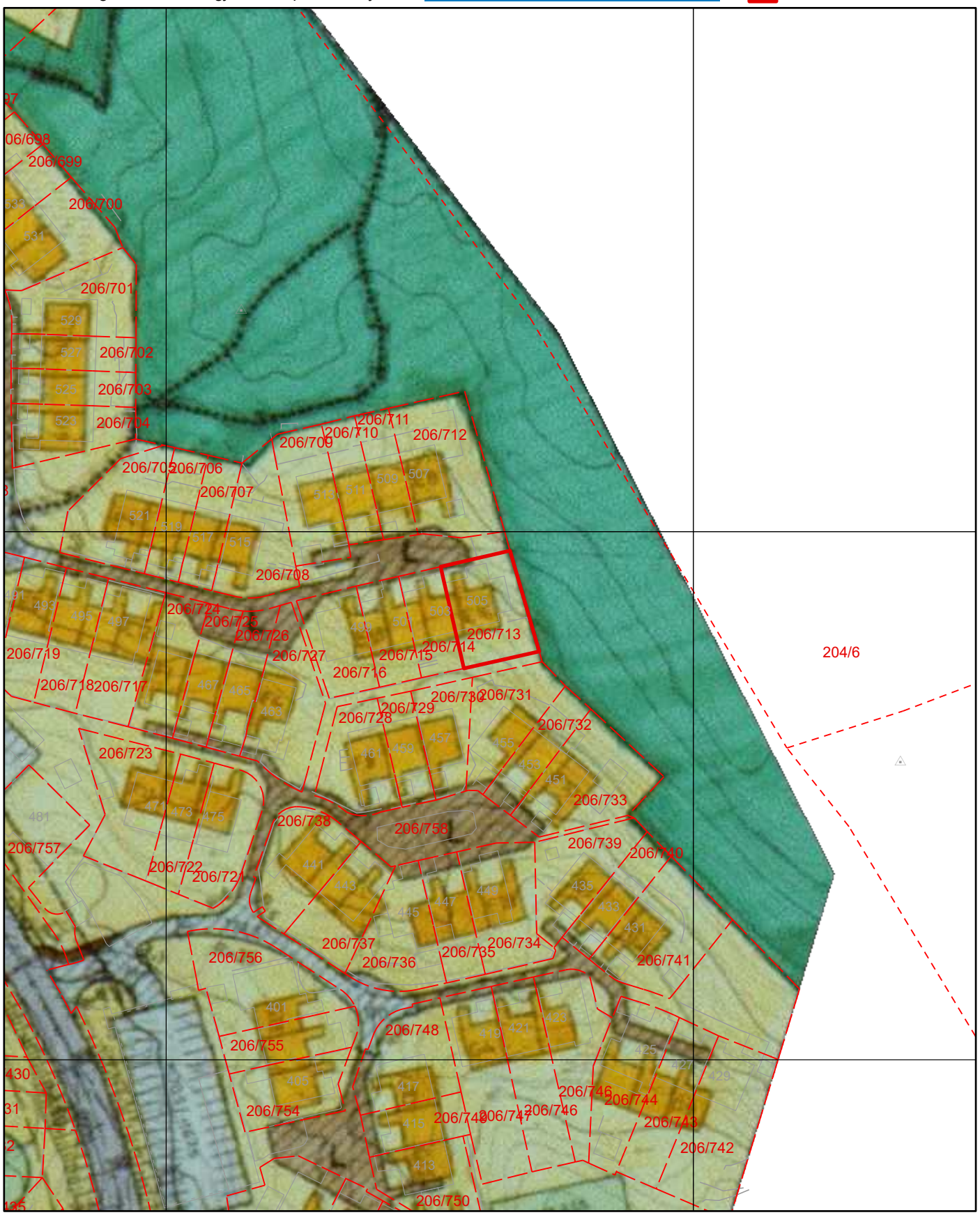
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/713
Dato: 03.03.2026 Adresse: Flaktveitvegen 505

PlanID(er): 5830000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGOMRÅDE
- BOLIGER, GRENDAHUS, BODER m.v.

3. TRAFIKKOMRÅDER

- OFFENTLIG KJØREVEG
- OFFENTLIG GANGVEG / FORTAU
- GANGSTI

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, TUROMRÅDE

BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER

- L — FELLES AREAL, LEKEPLASS
- FELLES PARKERINGSANLEGG
- FELLES ATKOMSTVEG
- FELLES GANGVEG, FORTAU, PLASS m.v.

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- OMRÅDEGRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE / KJEDELINJE REGULERT VEG

MÅLESTOKK 1:1000

0 m — 50 m — 100 m

NORD

GRUNNLAGSKARTPRODUSENT NORKART A/S

ÅSANE FLAKTVEIT FELT VII
gnr 160 bnr 2-3-4-5 m.fl.
Forslag til reguleringsplan

Plan nr
Tegn nr
Dato 7.1.1982.
Rev

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Målestokk 1:1000
Plan nr R 5583 00 00
Tegn nr 01
Kartbl.

R.5.583

NR.	ENDRINGER / SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO
2.	SKJÆRING / FYLLING – HOVEDVEG	M.J	28.12.81
1.	PLANBEGRENSNING MOT FELT XIII OG FELT IX, SAMT FELT XII	M.J	28.12.81

BERGEN KOMMUNE
ÅSANE, FLAKTVEIT, FELT VII
G.NR. 160 B.NR. 2/3/4/5 m.fl.
REGULERINGSPLAN

MÅL.	1:1000
TEGNER	M.J
SAKSBEH.	P/K
PROSJ.L.	T.J
DATO	05.07.81
TEGN.NR.	5359-01

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG / G. BLOCK WATNE A/S

asplan
ASPLAN A.S.
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
SANDVIGÅ 24
4000 STAVANGER
TLF. (044) 53 0080

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 19.2.1982.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 03.03.2026

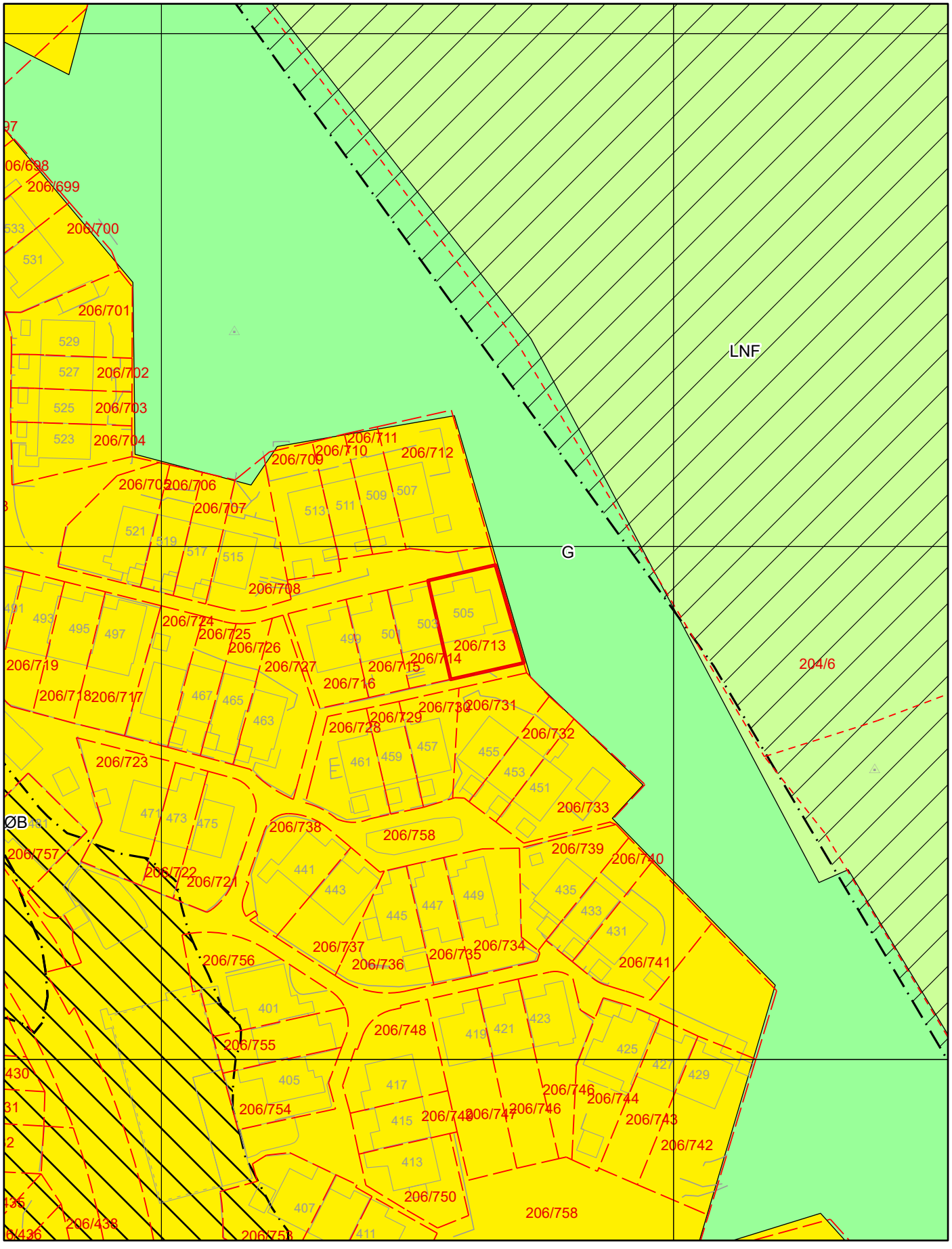
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/713
Adresse: Flaktveitvegen 505

BERGEN KOMMUNE

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landbruk


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.03.2026 11:39

Eiendom 4601-206/713

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	09.09.1985	Andel	
Kommunenr	4601	Oppgitt areal	279 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	206	Beregnet areal	279	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	713	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Flaktveitvegen 505	5134 Flaktveit	Flaktveitleitet	Flaktveit	Åsane

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.09.1985	Kart- og delingsforretning	4601-206/713	Mottaker	279
		4601-206/3	Avgiver	-279
01.01.2020	Omnummerering	4601-206/713	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	139879929			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	113/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	113/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	61/0	0/0	61/0
U01	Underetasje	0	52/0	0/0	52/0

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

FOTOGRAFERT
22 AUG. 1986
MIKRO

B O B
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

Arkiv 503.1
Deres brev av 05.07.85 Snr 851856 26.6.1986

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

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

713, 714, 715, 716.

Byggeplass: FLAKTVEIT HUS 240-243 Eiendom: 5-0106-0110

Byggherre: B O B . FELT VII

Ansvarshavende: TVEIT SIGMAR

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 08.07.85
Byggetillatelse gitt.....: 26.09.85

Merknad: Noe planering.
Utenomhusanlegg må opparbeides etter godkjente planer.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Hindenes
bygningskontrollør

OmaTrykk – BERGEN

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

REMEN ANTON
FLAKTVEITVEGEN 505
5134 FLAKTVEIT

Arkiv 5210
Deres søknad av 29.06.97 Vår ref. Snr 973474 Bergen, 6.1.2000
TS/gt.

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:FLAKTVEITVEIEN 505	Eiendom: 0-0206-0713
Byggherre :REMEN ANTON	Adr.: FLAKTVEITVEGEN 505
Ansvarsh. :REMER ANTON	Adr.:
Arbeidets art: TILBYGG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 03.07.97
Byggetillatelse gitt.....: 17.07.97

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Torleif Sætre
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Flaktveitvegen 505, 5134 Flaktveit
Gnr. 206, Bnr. 713, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Anders Sagenes

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 928 06 496

E-post: as@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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 budforhøyelser 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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.
