NORDVIK

Flaggmyra 31

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Flaggmyra 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
83	Vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig 3-roms selveierleilighet med gode solforhold i et populært og barnevennlig nabolag | Sentralt | Parkering | Peis

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**86 130,-**
Totalpris	**3 476 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 300,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En lys og flott selveierleilighet med balkong i et sentralt og attraktivt nabolag kun 5 minutter fra Askøybroen. Her kan man bo i trygge og fine omgivelser, med det man skulle trenge like i nærheten. Leiligheten har flotte og moderne kvaliteter i tillegg til en god planløsning som er passende til flere ulike livsfaser.

- Samlet terrasseareal på hele 23 m²
- God planløsning med to soverom, bad og separat vaskerom
- Herlige solforhold sommerstid
- Nytt og lekkert kjøkken i tidsriktige farger
- Peis og varmepumpe
- Parkeringsplass med el-billader

Området:

- Sentralt på øyen
- Kort vei til kollektivtransport og hurtigbåt til Bergen
- Barnehage og skole i nærheten
- Flere dagligvarebutikker, samt kjøpesenter i nærheten
- Fine tur- og aktivitetsmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 83 kvm

IMOTIV.NO

Flaggmyra 31



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.












































AEG





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0010/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Flaggmyra 31, 5302 STRUSSHAMN
Gnr 10, bnr 586, snr 20 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selger
Monika Berland

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 476 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 489 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré/gang (8,2 m²), bad (4,8 m²), vaskerom (4,2 m²), soverom (12,1 m²), soverom 2 (7,4 m²), stue/kjøkken (36,4 m²)
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Standard
Denne flotte leiligheten går over ett plan og passer utmerket for både par, barnefamilier og enslige. Boligen byr på to romslige soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning, separat vaskerom og et flott bad. Ikke nok med det, men her disponerer man parkering med el-billader, i tillegg til utvendig bod, perfekt for lagring av eiendeler. Leiligheten har også et terrasseareal på hele 23 m² som gjør det enkelt å nyte de solrike dagene på øyen.

Boligen holder en god standard med flere oppgraderinger i 2020 i forrige eiers tid med pene overflater og et tidsriktig uttrykk.
Samlet sett får man her en flott og innholdsrik bolig, med nærhet til "alt", til tross for at man bor i rolige omgivelser.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 31. Dette gjenspeiles i sameiets husordensregler.

Det er i tillegg 12 gjesteparkeringsplasser.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en

annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Montert varmepumpe (2022)

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utført av tidligere eier Ole Ronny Olsen, tekst kopiert fra tidligere eiers egenerklæring;
Murerfirma Bjørn Olsen Arbeidet ble utført som vennetjenester av faglærte personer. Rivning av vegger helt inn til stender. Nye 12 mm Tetti våtromsplater samt fiberduk og flytmemb ran på vegger. Membran lagt 5 cm ut på fliser på gulvet. Gulv salmiakk vasket og grunnet med Li p multi fliselim. Nye fliser lagt opp eksiterende fliser på gulv. Arbeidet utført av min far som er ut dannet murer og har drevet murerfirma i over 30 år. Arbeidet er utført ihht. regler og forskrift i våtromsnormen. Montering av vegghengt toalett, servant samt dusjbatteri montert av autorisert rørlegger. Alt arbeid utført september 2020.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utført av tidliger eier Ole Ronny Olsen, tekst kopiert fra tidligere eiers egenerklæring; Nye 12 mm Tetti våtromsplater samt fiberduk og flytmembran på vegger. Membran lagt 5 cm ut på eksisterende fliser på gulv. Membran i sluk kontrollert og funnet i orden. Arbeid utført i september 2020.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ifølge tidligere eier Ole Ronny Olsen sin egenerklæring, tekst kopiert fra tidligere eiers egenerklæring; Arbeidet ble utført som vennetjenester av faglærte personer. Rivning av vegger helt inn til stender. Nye 12 mm Tetti våtromsplater samt fiberduk og flytmemb ran på vegger. Membran lagt 5 cm ut på fliser på gulvet. Gulv salmiakk vasket og grunnet med Li p multi fliselim. Nye fliser lagt opp eksiterende fliser på gulv. Arbeidet utført av min far som er ut dannet murer og har drevet murerfirma i over 30 år. Arbeidet er utført ihht. regler og forskrift i våtromsnormen. Montering av vegghengt toalett, servant samt dusjbatteri montert av autorisert rørlegger. Alt arbeid utført september 2020.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Tidligere eier Ole Ronny Olsen utførte skifte av Luftehatt tak, mener arbeid ble utført av Egil Lerø & Sønner AS. Skifte av luftehatt tak, ca. november 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utført av tidligere eier Ole Ronny Olsen, tekst kopiert fra tidligere eiers egenerklæring; Utført av AB elektro, 26.04.22 Foreligger samsvarserklæring for installasjon av el-bil lader. Landro Elektro A/S

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 2023.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Utført av tidligere eier Ole Ronny Olsen gjennom firmaet Landro Elektro A/S. Dato 02.08.2021.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Ved overtakelse ble det oppdaget lekkasje fra tak, og tidligere eier Ole Ronny Olsen påtok seg ansvaret, mener det var firmaet Egil Lerø & Sønner A/S som skiftet luftehatt på tak.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Sen vår 2024 kom det opp sukkermaur fra utsiden gjennom terassedør. Nabo under behandlet med middel rundt bygget, maurene forsvant og er ikke blitt sett siden. Bygget hadde skjeggkre høst 2024, og bygget ble behandlet januar/februar 2025, skjeggkre er ikke funnet siden.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Tekst kopiert fra tidligere eier Ole Ronny Olsen sin tilstandsrapport; Byggeår 2001 Standard Leiligheten har en gjennomgående god standard på overflater og inventar. Byggteknisk standard fra byggeår. Vedlikehold Leiligheten er oppusset og modernisert i 2020 med blant annet: * Oppusset bad. * Ny kjøkkeninnredning. * Nye og moderniserte overflater. Kjøkken, tekst kopiert fra tidligere eier Ole Ronny Olsen sin tilstandsrapport; Areal:

37,3 kvm. 3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt. Integrerte hvitevarer: * Stekeovn. * Micro. * Kjøleskap med frysedel. * Oppvaskmaskin. * Ventilator. * Platetopp. Merknad: * Vaskemaskin er montert skjevt. 2. ETASJE > KJØKKEN Alder: 2020 Kilde: Eier

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein
- Gesims og vindskier av trekledning.
- Renner og nedløp i sort plast.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Dører
- Vestvendt altan v/ boligens inngangsparti
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Overflater - påpekte punkter
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Overflater gulv på bad
- Sluk, membran og tettesjikt på bad
- Overflater gulv vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil
- Leselys på hovedsoverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad (fra byggeår)
- Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 300,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Forretningsførsel
- Forsikring
- Revisor
- Styrehonorar
- Vedlikehold/oppgradering av felles uteområder

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 16 545,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 16 545,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for feiing/tilsyn. Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Velavgift
Kr 7 404,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Flagget Velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telia kr. 510,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 558,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr. 6 775,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 778 286,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 113 143,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Avtaler for TV- og internett organiseres av Flagget Velforening.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Flaggmyra, orgnr. 999156576

Forretningsfører
BOB BBL

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap fra 2024 viser et underskudd på kr. 43 825,- Underskuddet skyldes hovedsakelig en sak med forsikringen grunnet en vannskade etter en lekkasje, samt saneringarbeid i forbindelse med skjeggkre.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det organiseres to dugnader årlig, på våren og høsten. Da er det tilgang på container for hageavfall.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 375 kvm (Eiertomt)
Tomten er felles for sameiet.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplasser, murer/bed og diverse prydbusker/beplantning.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Flaggmyra 31!

Boligen ligger til i et veletablert og barnevennlig nabolag, kun 5 minutter fra Askøybroen. Her bor man sentralt på øyen, med kort vei til blant annet dagligvarebutikker, skole og barnehager. En kort biltur unna ligger Kleppestø senter hvor man finner det man skulle trenge av servicetilbud, som legekontor, apotek, tannlege, dagligvarebutikker og vinmonopol, i tillegg til kaféer og spisesteder.

For de aktive er det både idrettsbane og treningssenter i nærheten, eller Folleseskogen med flere rundturer tilgjengelig. I tillegg har man en herlig badeplass like i nærheten, ved Strusshamn kirke. Ønsker man lengre turer byr Askøy også på fjelltopper som Kolbeinsvarden

og Storavarden.

Offentlig kommunikasjon kun 4 minutters gange fra boligen med busstopp som lett tar deg rundt på øyen, eller til Bergen. Kleppestø Kai med hurtigbåt som tar deg til Bergen sentrum på 12 minutter, perfekt for pendlerne.

Her kan man virkelig slå seg til ro i herlige omgivelser.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Sol både morgen og kveld sommerstid. Svært rolig og stille. Utsikt og føling med været, naturen. Nærhet, gåavstand til busstopp, butikk, barnehage og skole.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Imøtekommende og hyggelig, alle hilser på alle.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- God bussforbindelse i hverdager på dagtid, stopper om kvelden, samme på helg. Gåavstand til to nærbutikker, samt skole og barnehage, idrettsbane, treningssenter, badeplass nede ved Strusshamn kirke.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Folleseskogen, rundturer både kort og lang på vei.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.05.2020.
Omhandler oppføring av bolig med fire enheter.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som bod.

Vei, vann og avløp
Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Vei:
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er iht. reguleringsplan Plan 59-04 - Endret vedløsning Flagget, Strusshamn regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Øvrige reguleringsplaner på grunnen:
- PlanID 59 - Plan 59-00 - Flagget, Strusshamn - datert 24.05.1984 - endelig vedtatt
Omhandler bebyggelsesplan for delfelt i Flagget.

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - planforslag.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

4627/10/586/20:
24.01.2002 - Dokumentnr: 1023 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Eldre skjøte som omhandler selgers (Askøy kommune) rett til å legge blant annet vann/kloakkledninger på tomten.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

20.08.2001 - Dokumentnr: 10126 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/1872
Uteglemt registrert tilleggsdel
Rettet etter tingl. §18
21.10.2022. Arkivref. 20/47129-4

Diverse påtegning
Endring av tegninger for seksjonsnr. 17-20
Endring av tilleggsdel for seksjonsnr. 17-20
Rettet etter tingl. §18
21.10.2022 Arkivref. 20/47129-4
Omhandler seksjoneringen av boligen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle inkludert) kr. 1 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig

vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2026

Ansvarlig megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93086672

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Flaggmyra 31

Nabolaget Strusshamn - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 342 elever, 17 klasser	6 min 0.6 km
Follese skole (1-7 kl.) 143 elever, 7 klasser	23 min 1.9 km
Kleppe skole (1-7 kl.) 246 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k... 619 elever, 45 klasser	7 min 3.9 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 6.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 4.3 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	12 min 8.4 km

Offentlig transport

Flagget byggefelt Linje 480, 490, 491	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.7 km
Bergen Flesland	21 min

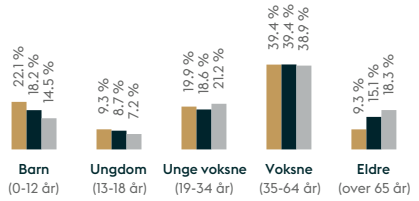
Barnehager

Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.6 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år) 84 barn	10 min 0.8 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 146 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Strusshamn	9 min
Spar Follese	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strusshamn	1 553	579
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Strusshamn skole	6 min
Svebråtet Velforening, ballbin...	9 min
Energi Trening	6 min
Family Sports Club Askøy	6 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Gateparkering

Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i firemannsbolig
Flaggmyra 31, 5302 STRUSSHAMN
ASKØY kommune
gnr. 10, bnr. 586, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2620 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ5920

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning. Ytterkledning er fra byggeår. Tilhørende del er malt i 2024.

Taktekking:
Saltak. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort plast. Taktekking er fra byggeår.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boligla eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boligla og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv ble montert i 2020.
- Nye og moderniserte overflater i 2020.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom.

Pipe og ildsted:
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Basic. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i stue/kjøkken.

Peisovn har ikke vært benyttet av nåværende eier.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene ble skiftet i 2020. Innerdørene ble montert på eksisterende dørkarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (forblendet/avstengt).
Avtrekksventil i himling.

Badet ble delvis modernisert i 2020 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført som vennetjeneste av murer.
Følgende ble utført:
- Nye vegger med nytt tettesjikt.
- Fliser/tettesjikt og varmekabler på gulv er bevart.
- Nye fliser og nytt inventar.

Vaskerom. Areal: 4,2 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, benkeplate, varmtvannstank, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg og avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet er fra byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 36,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2020.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på vaskerom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2001
Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit ULV. Fra byggeår.
Vaskerom har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Beskrivelse av eiendommen

El.anlegg:
Sikringsskap på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat), strømmåler, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 4 stk.
10 ampere. 2 stk.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra byggeår).
Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken. Produsent: Daikin. Fra 2022.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i firemannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

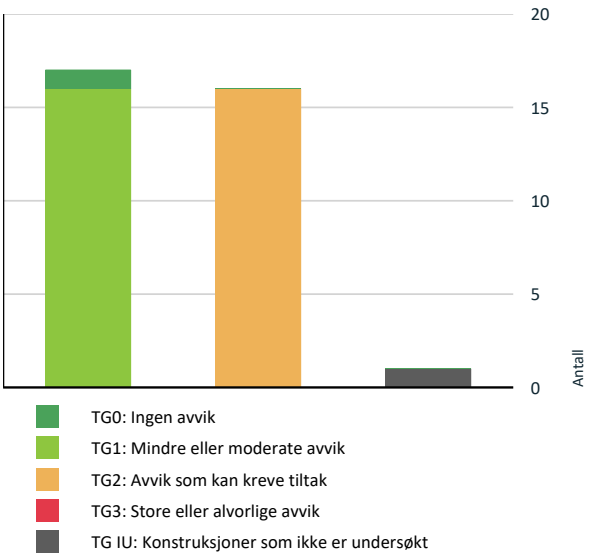
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Vestvendt altan v/boligens inngangsparti.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - påpekte punkter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 2-etg > Bad (4,8 m²) > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2-etg > Bad (4,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2-etg > Vaskerom (4,2 m²) > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2-etg > Vaskerom (4,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 2-etg.
Østvendt altan på 7 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Vestvendt altan på 15,5 m² v/boligens inngangsparti.
En reservert biloppstillingsplass på fellesområde med egen elbil ladestasjon.
Leiligheten har tilhørende en bodplass i utvendig bod (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Gesims og vindskier av trekledning.
Renner og nedløp i sort plast.

Taktekking er fra byggeår.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på hele taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom takstein har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Malingsflass på takhette.

Tilstandsrapport



Pipebeslag på pipe utvendig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Ytterkledning er fra byggeår. Tilhørende del ble malt i 2024.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av w-takstoler.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i entre/gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Det var tidligere lekkasje rundt luftehette. Luftehette ble skiftet og det ble tørket og påmontert ny isolasjon i det aktuelle området.

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe misfarging i sutak enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutaksplater.

Overvåk tilstanden på område med nos misfarging, foreta utbedringer v/ behov. Misfarging kan skyldes mangelfull lufting/ventilering, ev. utettheter i plastfolie/dampsperre.

Vedlikehold av takkonstruksjon og loft/koffertloft
Takkonstruksjonen er en av bygningens mest kritiske deler. For å forebygge følgeskader som råte og muggsoppdannelse, bør loftet inspiseres jevnlig – fortrinnsvis to ganger i året (vår og høst), samt etter ekstreme værforhold.

Ved inspeksjon bør følgende kontrolleres:
Fukt og misfarging: Se etter mørke skjolder eller fuktmerker på undertak og takstoler.
Ventilasjon: Kontroller at luftespalter ved takutstikk og ventiler på gavlvegger ikke er tildekket av isolasjon eller lagrede gjenstander.
Lukt: Vær oppmerksom på innestengt lukt, som kan indikere mangelfull utlufting eller fuktinnsig.
Tettinger: Sjekk områder rundt piper, luftelyrer og takvinduer for tegn til lekkasje.
Tidlig deteksjon av avvik er avgjørende for å opprettholde konstruksjonens levetid og sikre et sunt innemiljø.



Liten luftespalte mellom isolasjon – sutak. Det bør være 5 cm luftespalte. Noe misfarging i sutak i det aktuelle område.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Hvit tredør med felt av isolerglass.
Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere altandør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 2 Vestvendt altan v/boligens inngangsparti.

Beskrivelse

Vestvendt altan på 15,5 m²v/ boligens inngangsparti. Areal er inkludert delt utenfor ytterdør.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Profilerte aluminiumsplater under altan.
Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,97 m. - 0,98 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på trevirke og profilerte takplater, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke og profilerte takplater er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt altan på 7 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Profilerte aluminiumsplater under altan.
Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,98 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

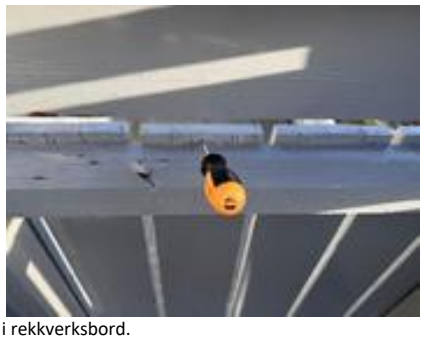
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har en del slitasje. Lokal råte ble observert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på trevirke og profilerte takplater, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke og profilerte takplater er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Lokal råte i rekkverksbord.



Lokal råte i rekkverksbord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er hull i vegger etter to fjernede panelovner. Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter og noen sår.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hull i vegger etter to fjernede panelovner bør sparkles/males.
Laminatgulv med mest slitasje/svelling bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.


Hull i vegg etter fjernet panelovn i stue/kjøkken.


Hull i vegg etter fjernet panelovn på hovedsoverom.


Sår i laminat i stue/kjøkken.


Fuktutsvelling i laminatskjøter i stue/kjøkken.

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv ble montert i 2020.
- Nye og moderniserte overflater i 2020.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkelag.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere av tre er normalt sett dårligere enn når det er betongdekke i bygningen. Dvs at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger med etasjeskillere i tre.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe, dobbeltløp).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Basic. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i stue/kjøkken.

Peisovn har ikke vært benyttet av nåværende eier.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Mrk.
Feieluke er plassert bak peisovn. Feier har uttalt at løsning er ok, selv om peisovn må flyttes for å tømme feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene ble skiftet i 2020. Innerdørene ble montert på eksisterende dørkarmer.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

2-ETG > BAD (4,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 4,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (forblendet/avstengt).
Avtrekksventil i himling.

Badet ble delvis modernisert i 2020 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført som vennetjeneste av murer.
Følgende ble utført:
- Nye vegger med nytt tettesjikt.
- Fliser/tettesjikt og varmekabler på gulv er bevart.
- Nye fliser og nytt inventar.

2-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

2-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 26 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

2-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (gjelder tettesjikt i gulv).

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

2-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (forblendet/avstengt).



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (4,8 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40,5 % ved en temperatur på 20,8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

2-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Areal: 4,2 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, benkeplate, varmtvannstank, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg og avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet er fra byggeår.

2-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger/himling.

2-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere striper ble observert i våtromsbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

2-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, fra byggeår. Våtromsbelegg er klemt i sluk.
Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er rift i våtromsbelegg v/døråpning og dørlist.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppbrett på våtromsbelegg bør lokal utbedres v/ døråpning om mulig., ev. bør hele våtromsbelegget skiftes. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning.



Plastsluk i gulv.



Det er ikke membran/tettesjiikt på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl v/ bruk av utslagsvask. Det bør monteres membran/fliser eller baderomsplater på vegg bak utslagsvask v/ en eventuell oppgradering.



Rift i våtromsbelegg v/ døråpning.

Tilstandsrapport



Rift i våtromsbelegg v/ døråpning.

2-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, benkeplate, varmtvannstank, rør i rør skap.



Røropplegg under vask.

2-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg og avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

2-ETG > VASKEROM (4,2 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann. Ingen tegn til lekkasje eller avvik.



Stort inspeksjonshull tillaget av tidligere takstmann. Inspeksjonshull bør påmonteres lokk, ev. bør det lages firkantet inspeksjonsluke.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN (36,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 36,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2020.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

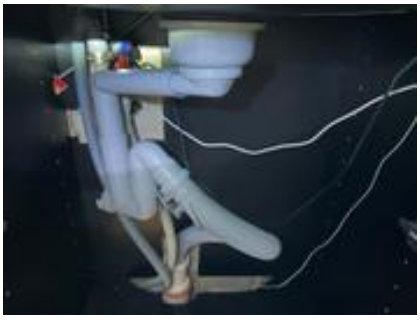
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN (36,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2020. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.



Kjøkkenventilator bak skapfront. Det er bunker på ventilasjonsrør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på vaskerom. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjikt.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.



Tape under gjennomføringer tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran med oppbrett.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Aggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit ULV. Fra byggeår. Vaskerom har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Ventilasjonsaggregat på koffertloft.



Bryterpanel i kjøkkenskap. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 2001. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank på vaskerom.

Tilstandsrapport



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat), strømmåler, jordfeilbryter, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 2 stk.
16 ampere. 4 stk.
10 ampere. 2 stk.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra byggeår).
Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken. Produsent: Daikin. Fra 2022.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Norgesnett kontroll:
Norgesnett kontroll ble utført 23.02.2023. Påpekte avvik er rettet og sak er avsluttet. Norgesnett gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg blir ikke nærmere vurdert ettersom det har vært utført Norgesnett kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet. Det er variabel alder på el.anlegg. Det er kommet nye el.komponenter på markedet etter 2001. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av el.komponenter fra byggeår v/behov.

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap på vaskerom.

Tilstandsrapport



Varmepumpe med uttak i stue/kjøkken.



El. bil ladestasjon v/ biloppstillingsplass.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert.
Det er drenerende masser rundt boligen.

Ved denne type bebyggelse (over bakkenivå) er det ikke vanlig å legge dreneringsrør i grunnen rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn.

Ringmur i plasstøpt betong.
Ingen tegn til store sprekker/setninger i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
2001

Kommentar
Oppført samtidig som firemannsbolig

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er innlagt strøm i utvendig bod. Det er laminat på gulv og panel på vegger/himling i utvendig bod.
Utvendig bod er todelt der nabo har en del og aktuell leilighet har en del.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i firemannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2-etg	78			78	23
SUM	**78**				**23**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-etg	Entré/gang (8,2 m²), bad (4,8 m²), vaskerom (4,2 m²), soverom (12,1 m²), soverom 2 (7,4 m²), stue/kjøkken (36,4 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,4 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue/kjøkken er 2,39 m.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.
Se boligmappa.no for info/dokumenter.

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (4,9 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Monika Berland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	10	586	0	20	7375.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Flaggmyra 31

Hjemmelshaver
Monika Berland

Kommentar

Boligselskap
Sameiet Flaggmyra

Forretningsfører
Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no

Organisasjonsnr
999156576

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde i Strusshamn i Askøy kommune.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger.

Kort avstand til Askøy Senter & Kleppestø Senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter, samt flere butikker i Strusshamn.
Mange Idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Follese Idrettsplass, Skogen Idrettspark, Askøyhallene og Kleppestø Kunstgressbane, samt skoler som Strusshamn skole, Follese Barneskole, Kleppe Skole, Kleppestø skole og Askøy Videregående Skole. Kort avstand til flere barnehager.
Bussholdeplass i hovedvei. Det går rutebåt mellom Kleppestø og Vågen.

Askøy:
Askøy er en øy og kommune i Midthordland i Vestland fylke. Øyen er omgitt av fjordene Herdlefjorden i øst/nordøst, i vest Hjeltefjorden og i sør Byfjorden. De omliggende kommunene er Alver i nordøst, Bergen i sør/sørøst, Øygarden kommune i sørvest og nordvest.
Askøy kommune hadde 30 145 innbyggere per 1. januar 2024. Kommunen omfatter i tillegg til selve Askøy øyene Herdla, Hanøy, Ramsøy og Horsøy. I tillegg kommer en rekke mindre øyer. Et gammelt navn på Askøy er Fenring, et navn som går igjen i sagalitteraturen. Øyas høyeste punkt heter Kolbeinsvarden, 231 m.o.h.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert for bolig.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 307,3 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplasser, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En biloppstillingsplass på fellesområde med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Easee. Fra 2021.
For øvrig er det gjesteparkering på fellesområde.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 78/1872.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
2002/1023-2/50 24.01.2002 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Flaggmyra består av til sammen 24 boenheter.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i sameiet: Camilla Kjenner.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 999 156 576.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Flaggmyra.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 20.11.2012.
Stiftelsesdato: 20.08.2001.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr 87316966.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Norgesnett kontroll		Fremvist i boligmappa.no	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Boligmappa.no		Eier har vist innhold/dokumenter i boligmappa.no	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VQ5920

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Monika Berland	9578-5998-4-1352104	2026-03-27 13:30:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. mars 2026

Oppdragsnummer
48-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Flaggmyra 31, 5302 STRUSSHAMN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Monika Berland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87316966
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier Ole Ronny Olsen, tekst kopiert fra tidligere eiers egenerklæring; Murerfirma Bjørn Olsen Arbeidet ble utført som vennetjenester av faglærte personer. Rivning av vegger helt inn til stender. Nye 12 mm Tetti våtromsplater samt fiberduk og flytmemb ran på vegger. Membran lagt 5 cm ut på fliser på gulvet. Gulv salmiakk vasket og grunnet med Li p multi fliselim. Nye fliser lagt opp eksiterende fliser på gulv. Arbeidet utført av min far som er ut dannet murer og har drevet murerfirma i over 30 år. Arbeidet er utført ihht. regler og forskrift i våtromsnormen. Montering av vegghengt toalett, servant samt dusjbatteri montert av autorisert rørlegger. Alt arbeid utført september 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidliger eier Ole Ronny Olsen, tekst kopiert fra tidligere eiers egenerklæring; Nye 12 mm Tetti våtromsplater samt fiberduk og flytmembran på vegger. Membran lagt 5 cm ut på eksisterende fliser på gulv. Membran i sluk kontrollert og funnet i orden. Arbeid utført i september 2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge tidligere eier Ole Ronny Olsen sin egenerklæring, tekst kopiert fra tidligere eiers egenerklæring; Arbeidet ble utført som vennetjenester av faglærte personer. Rivning av vegger helt inn til stender. Nye 12 mm Tetti våtromsplater samt fiberduk og flytmemb ran på vegger. Membran lagt 5 cm ut på fliser på gulvet. Gulv salmiakk vasket og grunnet med Li p multi fliselim. Nye fliser lagt opp eksiterende fliser på gulv. Arbeidet utført av min far som er ut dannet murer og har drevet murerfirma i over 30 år. Arbeidet er utført ihht. regler og forskrift i våtromsnormen. Montering av vegghengt toalett, servant samt dusjbatteri montert av autorisert rørlegger. Alt arbeid utført september 2020.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier Ole Ronny Olsen utførte skifte av Luftehatt tak, mener arbeid ble utført av Egil Lerø & Sønner AS. Skifte av luftehatt tak, ca. november 2022.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier Ole Ronny Olsen, tekst kopiert fra tidligere eiers egenerklæring; Utført av AB elektro, 26.04.22 Foreligger samsvarserklæring for installasjon av el-bil lader. Landro Elektro A/S

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier Ole Ronny Olsen gjennom firmaet Landro Elektro A/S. Dato 02.08.2021.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ved overtakelse ble det oppdaget lekkasje fra tak, og tidligere eier Ole Ronny Olsen påtok seg ansvaret, mener det var firmaet Egil Lerø & Sønner A/S som skiftet luftehatt på tak.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sen vår 2024 kom det opp sukkermaur fra utsiden gjennom terassedør. Nabo under behandlet med middel rundt bygget, maurene forsvant og er ikke blitt sett siden. Bygget hadde skjeggkre høst 2024, og bygget ble behandlet januar/februar 2025, skjeggkre er ikke funnet siden.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Tekst kopiert fra tidligere eier Ole Ronny Olsen sin tilstandsrapport; Byggeår 2001 Standard Leiligheten har en gjennomgående god standard på overflater og inventar. Byggteknisk standard fra byggeår. Vedlikehold Leiligheten er oppusset og modernisert i 2020 med blant annet: * Oppusset bad. * Ny kjøkkeninnredning. * Nye og moderniserte overflater. Kjøkken, tekst kopiert fra tidligere eier Ole Ronny Olsen sin tilstandsrapport; Areal: 37,3 kvm. 3-stavs eikeparkett på gulv, slette malte vegger og himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt. Integrerte hvitevarer: * Stekeovn. * Micro. * Kjøleskap med frysedel. * Oppvaskmaskin. * Ventilator. * Platetopp. Merknad: * Vaskemaskin er montert skjevt. 2. ETASJE > KJØKKEN Alder: 2020 Kilde: Eier

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 48-0010/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Monika Berland	**2026-03-27**

Identifikasjon

Monika Berland

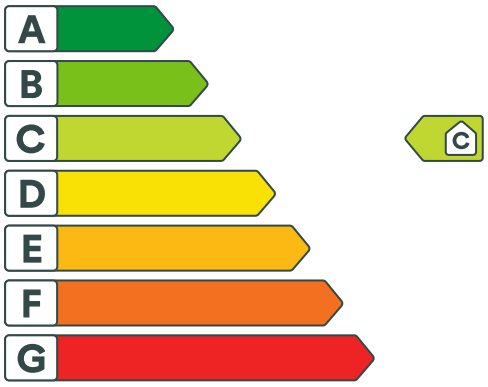
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Flaggmyra 31, 5302 STRUSSHAMN	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274766**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19721655**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **586**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2001**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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
138,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
133,04 kWh/m²	**11 198 kWh**



Flaggmyra 31, 5302 STRUSSHAMN

Detaljering

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



Flaggmyra 31, 5302 STRUSSHAMN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter
For
SAMEIET FLAGGMYRA

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr. 10 bnr 586 i Askøy kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Flaggmyra.
Eierseksjonssameiet er et boligsameie hvor det tilknyttet 24 stk. boligseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet, samt tinglyste tilleggsdeler. Bruksenhet med eventuell tilleggsdel betegnes i det følgende som Seksjonen.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiebrøken er lik for alle Seksjonene, 1/24 del (en tjuefiredel).

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens Seksjoner og fellesareal. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin Seksjonen, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonen kan ikke nyttes til annet enn bolig.

Bruken av Seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Vedtatt 29.04.2019

Vedtekter
For
SAMEIET FLAGGMYRA

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde Seksjonen forsvarlig vedlike og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist for å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Den enkelte sameier kan ikke motsette seg at sameiet utfører vedlikehold fra områder som tilhører den enkelte Seksjon eller områder som den enkelte sameier ellers måtte ha eksklusiv bruksrett til.

Vedlikeholdet utføres etter budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse.

Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Utvendig vedlikehold som maling, takreparasjoner m.m av de enkelte hus, med bodbygg, er sameierne i de enkelte hus sitt ansvar. Kostnadene fordeles likt på de 4 seksjonene.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som eier over sin Seksjon.

Utleie av Seksjonen er tillatt.

Overdragelse av seksjonen skal meldes skriftlig til styret. Dette er selgers ansvar.

Vedtatt 29.04.2019

Vedtekter
For
SAMEIET FLAGGMYRA

5. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Alle kostnader til vedlikehold, utskiftning, påbygging og forsikring, og som knytter seg til byggene A-E skal fordeles likt mellom de sameierne som eier seksjon i det respektive bygg.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hvert kvartal et a-konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet.

A-konto beløp kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Det skal opprettes en særskilt vedlikeholdskonto. Denne kontoen skal benyttes til å dekke kostnader til vedlikehold, herunder utskiftning, utover årlig løpende vedlikehold. Årlig avsetning til denne kontoen skal utgjøre inntil 20 % av de ordinære årlige fellesutgifter etter styrets nærmere beslutning.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.
Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgiftene.

6. Mislighold

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarsel skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks – måneder fra pålegget er mottatt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller

Vedtekter
For
SAMEIET FLAGGMYRA

sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.
Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves overfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. Styringsorgan

I – Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier.
Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Alle sameiere hare rett til å la seg representere ved fullmektig. Fullmakt skal være skriftlig, signert og datert. Ingen sameier kan la seg representere av fullmektig som allerede har fullmakt fra en annen sameier.

På sameiermøtet skal stemmene beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkalling skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.

Vedtekter

For

SAMEIET FLAGGMYRA

Innkalling foretas av styret med minst 8 – åtte – dager og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Om nødvendig kan det innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel.

Ordinært sameiermøte – årsmøte – skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:
a) styrets årsberetning.
b) godkjennelse av styrets årsregnskap.
c) valg av styremedlemmer og styrets leder.
d) plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold.

II – Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på 3-5 medlemmer som velges av sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Andre enn sameierne er også valgbare til styret.
Styrets leder velges særskilt blant styrets valgte medlemmer.
Styret velges for 2 – to – år av gangen.
Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.
Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet, herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at det ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at det utarbeides årsoppgjør.

Vedtatt 29.04.2019

Vedtekter
For
SAMEIET FLAGGMYRA

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan det innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

III – Forretningsfører.

Styret kan tilsette eller engasjere forretningsfører.

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall beslutte at avtale om forretningsførsel kan gjøres uoppsigelig i inntil 5 år.

8. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

***

Vedtatt 29.04.2019

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET FLAGGMYRA

Dato: 26. MAI 2025 kl: 17.30 – 18.30

Sted: NORRØNAHEIMEN

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Strusshamn

Navn
Camilla Kjenner
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Flaggmyra, 26.05.25

Navn: _____Leilighet nr: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ **Jeg møter som seksjonseier.**

☐ **Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:**

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver:

_____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret for Sameiet Flaggmyra

2.1 Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Sameiet Flaggmyra

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. Nr 10 bnr 586 i Askøy kommune.

Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2.2 Styret og styrets arbeid

2.2.1 Styrets sammensetning

Styreleder – Camilla Kjenner - siden 2024
Styremedlem – Velaug Veum - siden 2018
Styremedlem – Audhild Lavik - siden 2017

4. Møtevirksomhet

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 6 styremøter.
Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om driften av sameiet.

4.1 Saker som har vært behandlet.

Styret har bestått av 3 medlemmer i 2024. Vi ønsker at det skal være 4 medlemmer og har jobbet for å få inn et nytt medlem i år.
Adrian Kvamme Vonheim og Emma Hopland, som kjøpte leilighet i sameiet i 2024, har sagt seg villig til at en av dem kan stille som styremedlem. Kan velges på årsmøtet. Det er usikkert om Velaug Veum kan fortsette som styremedlem pga helsemessige årsaker.

SAK 1 Forsikring
Vi har vært nødt til å benytte forsikringen hos Gjensidige i 2024. Det oppsto vannskade på bod og soverom i Flaggmyra 43. Dette krevde riving av vegger og gulvbelegg med videre påfølgende gjenoppbygging. Lekkasjen som oppsto, kom fra rør i rørskapet i leiligheten over, forårsaket av en byggefeil. Dette utløste en egenandel på kr. 12 000 til sameiet.

SAK 2 Skadedyr
Sameiere i flere av husene har opplevd å få skjeggkre i leiligheten. Vi kontaktet derfor Gjensidige der saken videresendt til Norsk Hussopp Forsikring. De krevde kr. 10 000 i egenandel så snart saneringsarbeid ble igangsatt. Vi valgte dermed å ikke bruke forsikringen ettersom Progressa tilbød å gjøre samme arbeid for kr. 9 900. Dette tilbudet godtok styret.
Den årlige forsikringen hos Gjensidige har steget vesentlig ved siste faktura. I forbindelse med dette har vi dermed valgt å øke felleskostnadene.

SAK 3 Tilstandsvurdering i Sameiet Flaggmyra
Rune Hestnes, som vi kontaktet via Huseierne, var i august 2024 på befaring av Sameiet Flaggmyra. I etterkant har han utarbeidet en rapport som styret har fått tilsendt på e-post. Styret har hittil ikke hatt anledning til å sette seg grundig inn i alle tiltak som fremkommer, men viktige punkter som kan nevnes er:

- **Brannsikring/brannkontroller**
- **Radonmålinger**
- **Vedlikehold på ventilasjonsanlegg**
- **Rengjøring av sluk på bad og kjøkken**

Tilstandsvurderingen kan ettersendes seksjonseiere på mail om ønskelig.

SAK 4 Nye rutiner og søppeltømming
BIR innførte ny ordning høsten 2024. Alle sameiere har mottatt informasjon om dette fra BIR. Styret laget avtale med BIR vedr. felles spann for hvert bygg. Det gjelder spann for matavfall og glass/metall. Ellers ville hver leilighet måtte håndtert 4 stk spann hver. Et mindretall har valgt å beholde sitt eget spann til matavfall.

4.2 Felleskostnader.
Styret besluttet å øke felleskostnader til kr. 950 pr måned.

5. Sameiets drift og økonomi.

5.1 Forretningsførsel og revisjon.
Forretningsførsel for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

5.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring.
Sameiets eiendommer er forsikret ved bygningskasko i Gjensidige. Forsikringen omfatter bl.a bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

I år 2025 vil egenandel ved skade utgjøre kr. 12 000.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må den sameier det gjelder, ta kontakt med styreleder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

6. Økonomi
6.1 Kommentar til resultatregnskapet for 2024.
Regnskapet ble oppgjort med et underskudd på kr. 43 825.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2024.

7. Vederlag til styret.
Styrets forslag til vedtak:
Styrehonorar for driftsår 2024 beholdes uendret fra 2023,
pålydende kr 9 000.

8. Innkomne/andre saker

Styret har ikke mottatt innkomne saker innen gitt frist.

9. Valg

Styret har i 2024 bestått av:
Camilla Kjenner – styreleder – valgt til 2026
Velaug Veum – styremedlem – valgt til 2026
Audhild Lavik – styremedlem – valgt til 2026

9.1 Som nytt styremedlem foreslås:

- Emma Hopland
- Adrian Vonheim

Andre forslag:

Resultat:

Til årsmøtet i Sameiet Flaggmyra

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Flaggmyra** som viser et underskudd på kr 43 825. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 28. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sameiet Flaggmyra
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Flaggmyra
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	177 600	177 600	177 600	273 600
Andre inntekter		0	0	500	500
Sum inntekter		**177 600**	**177 600**	**178 100**	**274 100**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	9 000	9 000	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	3	1 269	1 269	1 500	1 500
Andre driftskostnader	5	4 322	429	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 642	0	0	0
Vedlikehold	7	12 550	6 828	40 000	40 000
Forretningsførsel		54 000	51 531	52 000	57 000
Revisjonshonorar		7 000	6 500	7 000	7 500
Andre konsulenthonorarer		39 500	0	0	0
Kontingent		2 959	1 161	2 000	2 000
Forsikring		103 146	88 904	100 000	115 000
Sum driftskostnader		**236 388**	**165 622**	**212 500**	**233 000**
Driftsresultat		**-58 788**	**11 978**	**-34 400**	**41 100**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		5 346	4 241	0	0
Andre renteinntekter		49	54	0	0
Andre finansinntekter		9 569	8 901	7 000	7 000
Sum finansinntekter		**14 964**	**13 196**	**7 000**	**7 000**
Resultat av finansposter		**14 964**	**13 196**	**7 000**	**7 000**
Resultat		**-43 825**	**25 174**	**-27 400**	**48 100**
Til/fra annen EK		-43 825	25 174	0	0
Sum disponeringer		-43 825	25 174	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Flaggmyra
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		117 557	103 975
Andre fordringer		4 750	3 700
Sum fordringer		**122 307**	**107 675**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		124 067	165 641
Sum bankinnsk. og kontanter		**124 067**	**165 641**
Sum omløpsmidler		**246 374**	**273 316**
SUM EIENDELER		**246 374**	**273 316**

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Flaggmyra
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		113 798	157 622
Sum opptjent egenkapital		**113 798**	**157 622**
SUM EGENKAPITAL		**113 798**	**157 622**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		4 750	2 279
Leverandørgjeld		117 557	103 146
Skyldige off. myndigheter		1 269	1 269
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		9 000	9 000
Sum kortsiktig gjeld		**132 576**	**115 694**
SUM GJELD		**132 576**	**115 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**246 374**	**273 316**

Bergen,
Styret for Sameiet Flaggmyra

Camilla Kjenner	Velaug Mo Veum	Audhild Lavik
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	177 600	177 600	177 600	273 600
Sum felleskostnader		**177 600**	**177 600**	**177 600**	**273 600**

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	9 000	9 000	9 000	9 000
Sum styrehonorar		**9 000**	**9 000**	**9 000**	**9 000**

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5903	Gaver til beboere	1 800	0	0	0
6300	Møtekostnader	402	0	0	0
6940	Porto	245	0	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	429	0	0
Sum driftskostnader		**4 322**	**429**	**1 000**	**1 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6510	Verktøy og redskap	2 642	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**2 642**	**0**	**0**	**0**

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	12 550	6 828	40 000	40 000
Sum vedlikehold		**12 550**	**6 828**	**40 000**	**40 000**

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**157 622**	**132 448**
Periodens resultat	-43 825	25 174
Endring i disponible midler	**-43 825**	**25 174**
Disponible midler 31.12.	**113 798**	**157 622**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0505 - Årsre...

Name	Date	Name	Date
Kjenner, Camilla	2025-03-26	Lavik, Audhild	2025-03-21

Identification

bankID Kjenner, Camilla

Identification

bankID Lavik, Audhild

Name	Date
Veum, Velaug	2025-03-26

Identification

bankID Veum, Velaug

SIGNICAT

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET FLAGGMYRA

Dato: **26. mai 2025**

Tid: Kl. 17:30 – 18:30

Sted: **Norrønaheimen**

1. Konstituering

a) Innkalling ble godkjent.
b) Det ble registrert 8 seksjoner representert (inkl. fullmakter).
c) Audhild Lavik ble valgt som møteleder.
d) Camilla Kjenner ble valgt som referent.
e) Emma Alnes Hopland til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
f) Dagsorden ble godkjent uten endringer.

2. Rapport fra styret

Styret informerte om sameiets virksomhet og styrets sammensetning.
Sameiet Flaggmyra består av 24 boligseksjoner.

Styreleder:	Camilla Kjenner (siden 2024)
Styremedlem:	Velaug Veum (siden 2018)
Styremedlem:	Audhild Lavik (siden 2017)

3. Møtevirksomhet

Det er avholdt 6 styremøter siden forrige årsmøte.

4. Saker behandlet i perioden

SAK 1 – Forsikring:

Vannskade i Flaggmyra 43. Egenandel til sameiet: kr 12 000.

SAK 2 – Skadedyr:

Skjeggkre-problemer. Styret valgte å ta i bruk Progressa fremfor forsikring pga lavere kostnad: kr 9 900.

SAK 3 – Tilstandsvurdering:

Rapport mottatt fra Rune Hestnes. Her har styret valgt å fremheve punkter som; brannsikring, radon, ventilasjon og sluk.

SAK 4 – Nye rutiner for søppeltømming:

Felles spann for bygg i henhold til ny BIR-ordning.

4.2 Felleskostnader

Felleskostnader har økt til kr 950 per måned.

5. Sameiets drift og økonomi

5.1 Forretningsførsel og revisjon:

Utført av BOB BBL i henhold til kontrakt.

5.2 Forsikring:

Bygningskasko i Gjensidige. Egenandel ved skade: kr 12 000.

6. Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 43 825.
Styret vurderer at dette gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske situasjon per 31.12.2024.

7. Vederlag til styret

Årsmøtet vedtok å beholde styrehonoraret uendret på kr 9 000.

8. Innkomne saker

Ingen saker mottatt innen frist.

9. Valg

Styret i 2025:

Camilla Kjenner	(leder, valgt til 2026)
Velaug Veum	(medlem, valgt til 2026)
Audhild Lavik	(medlem, valgt til 2026)

Følgende kandidater ble foreslått som nye styremedlemmer:

- Emma Alnes Hopland
- Adrian Vonheim

Resultat:

Ingen av kandidatene ble valgt.

Møtet ble hevet kl. 18:30, Strusshamn, 26. mai 2025

Underskrifter:

Møteleder

Audhild Lavik

Referent

Protokollunderskriver

Emma Hopland

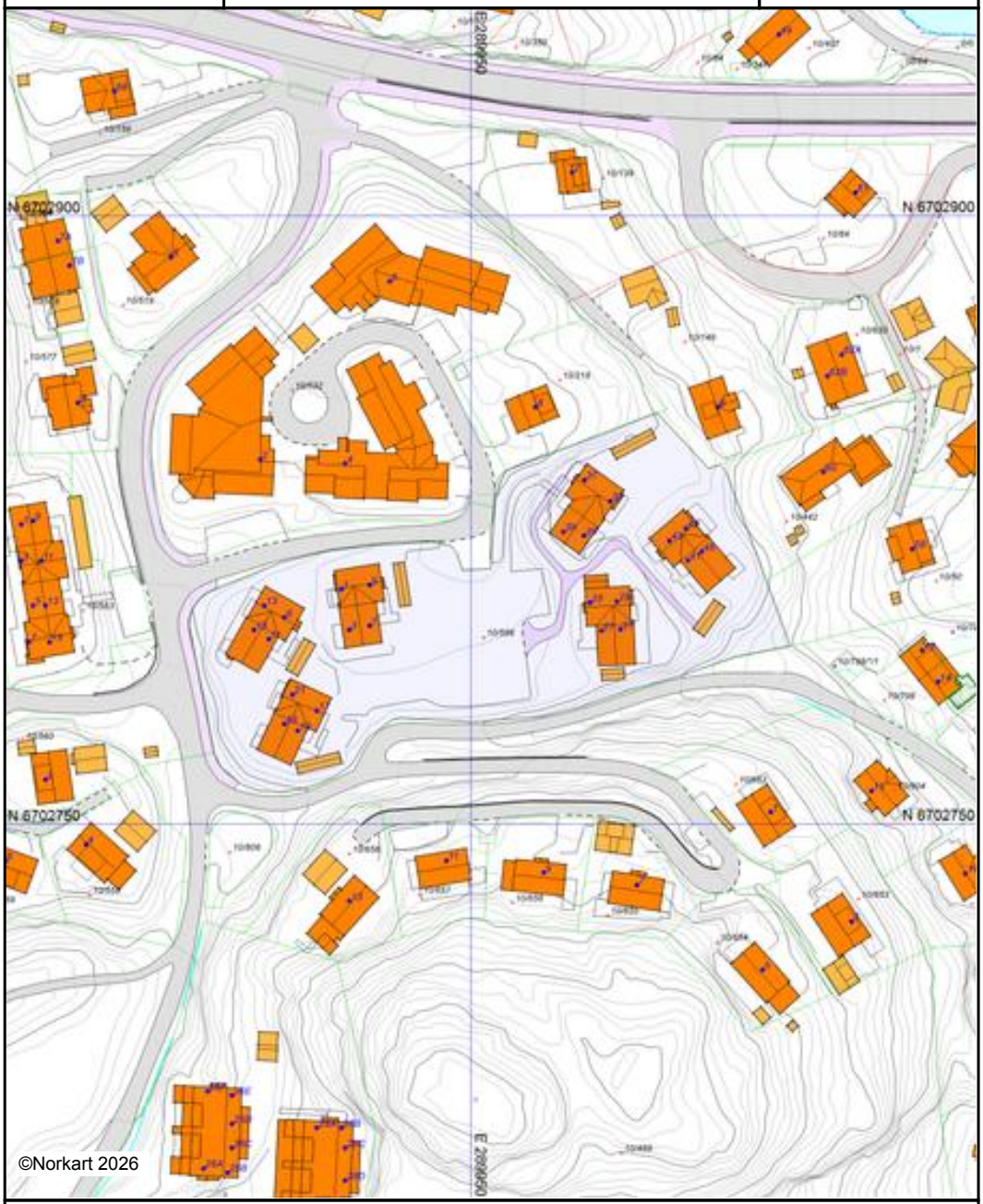
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 10/586/0/20
Adresse: Flaggmyra 31
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



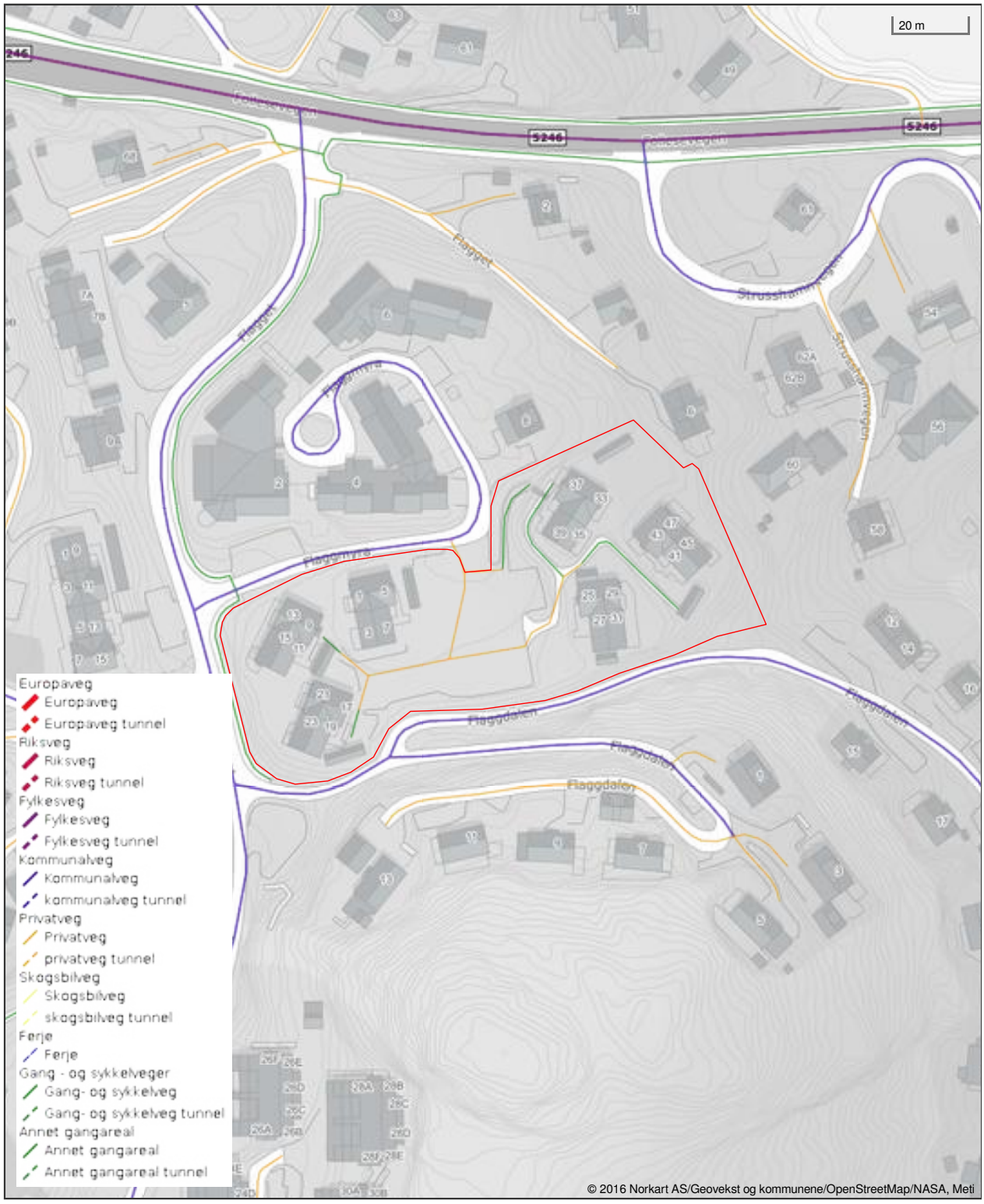
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 26.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 10/586//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 26.03.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	586	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Flaggmyra 31, 5302 STRUSSHAMN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 376 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	59 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=59)
Navn	Plan 59-00 - Flagget, Strusshamn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/3254/59_Gjeldende_bestemmelser%20per%2020.12.01.pdf
Delarealer	**Delareal** 74 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 15 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 4 054 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 5 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 5 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	469 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=469)
Navn	Plan 59-04 - Endret vegløsning Flagget, Strusshamn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2000
Delarealer	**Delareal** 2 963 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 78 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 179 m^2 **Formål** Park

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

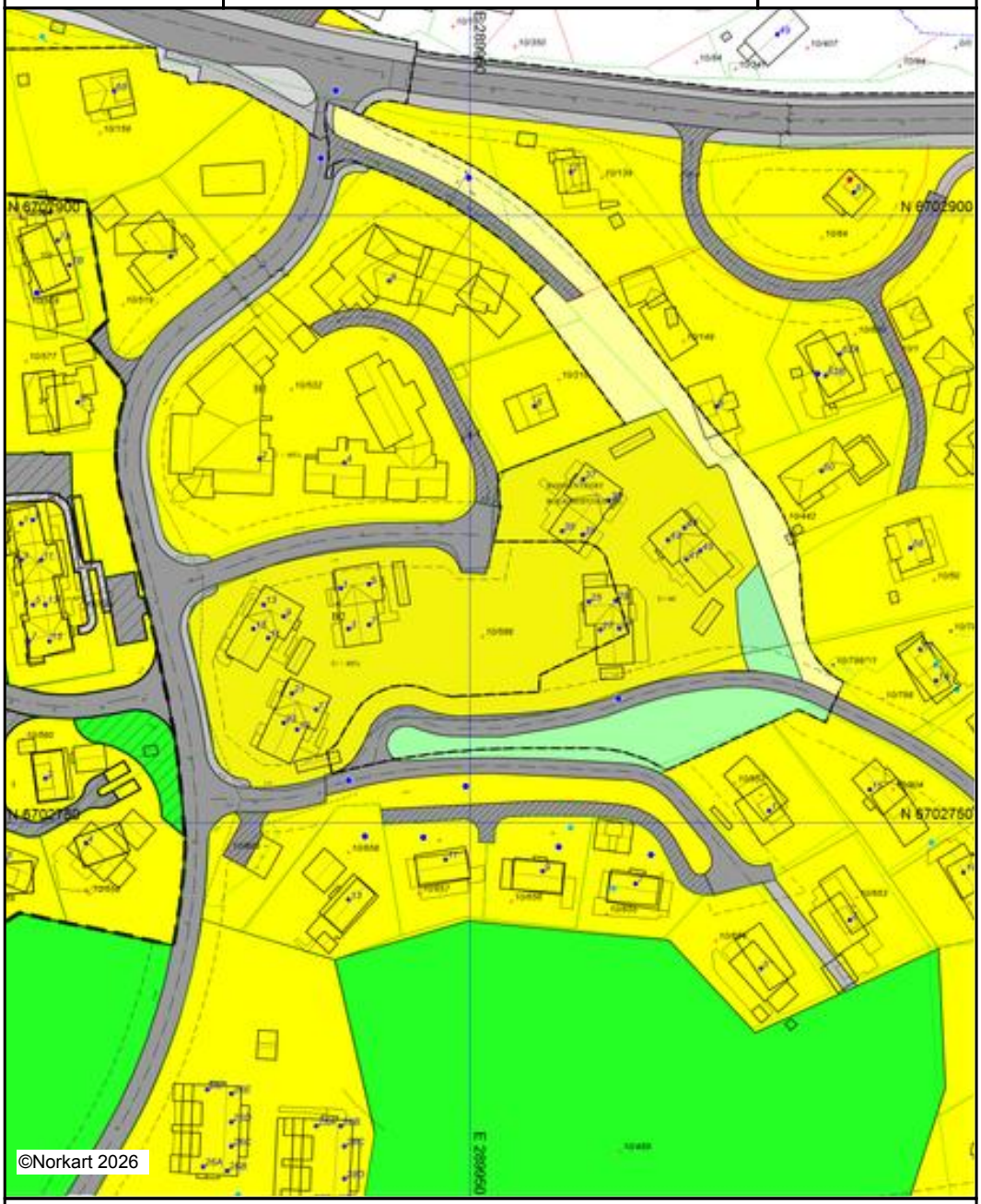
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/586/0/20
Adresse: Flaggmyra 31
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1500

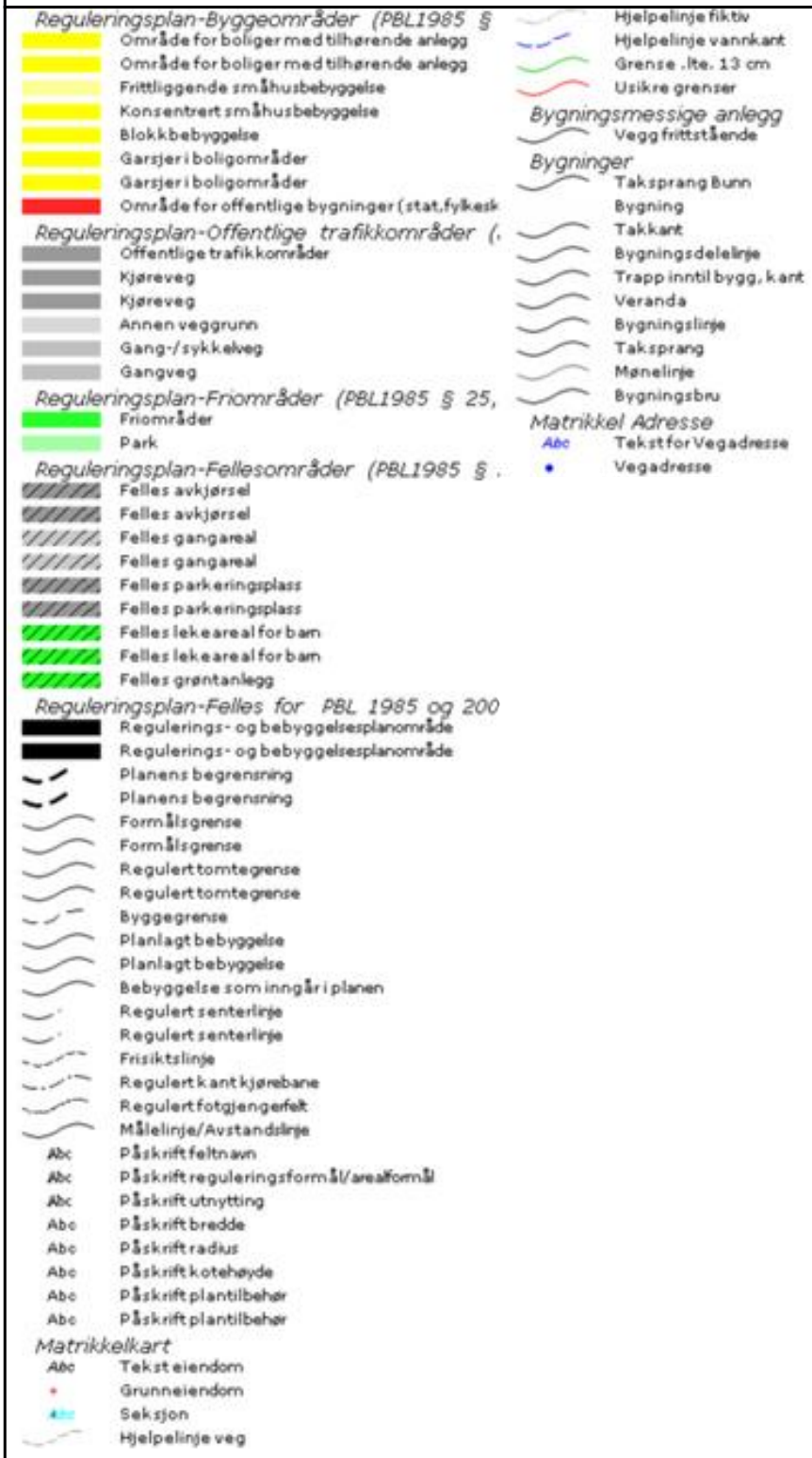
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



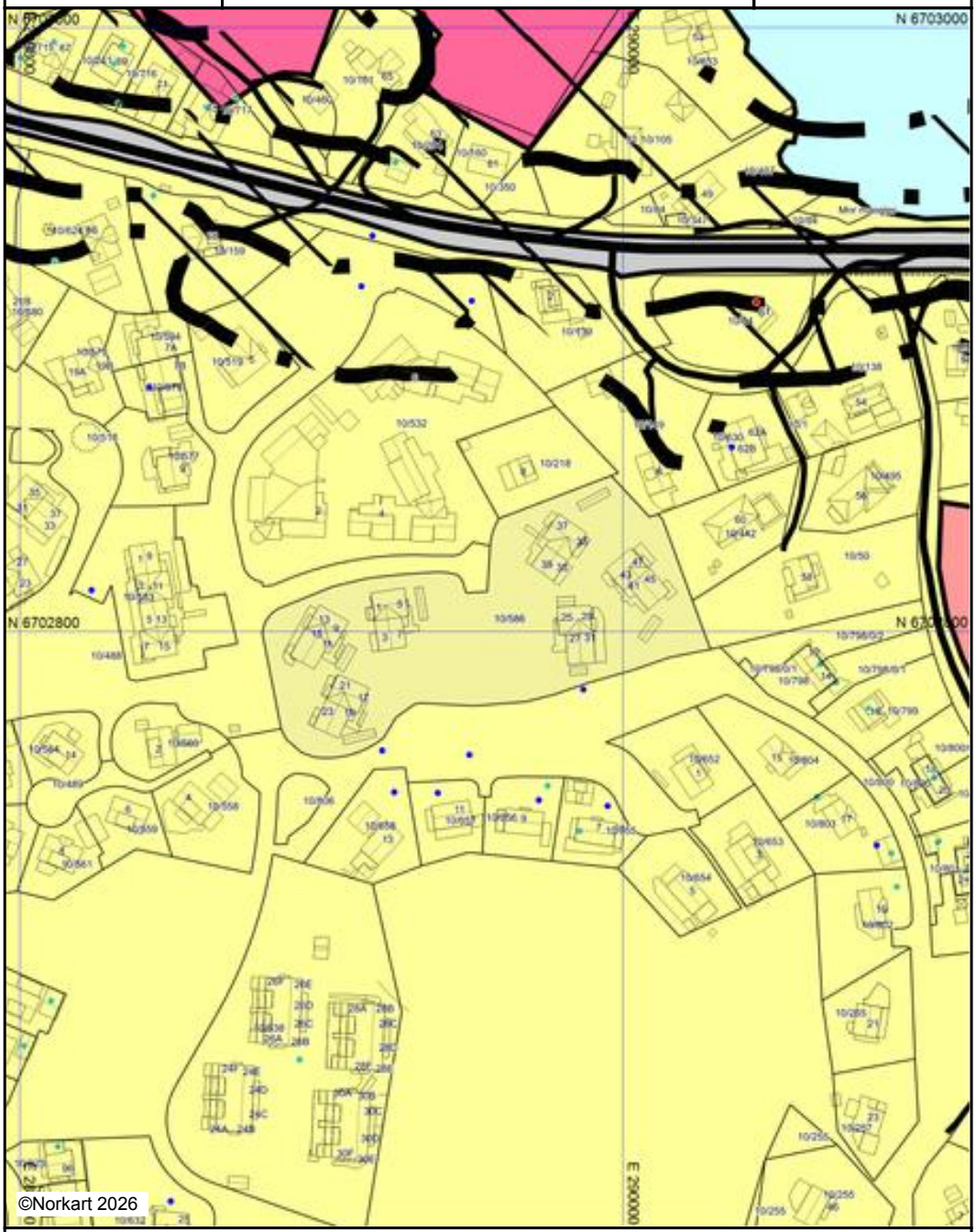
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/586/0/20
Adresse: Flaggmyra 31
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

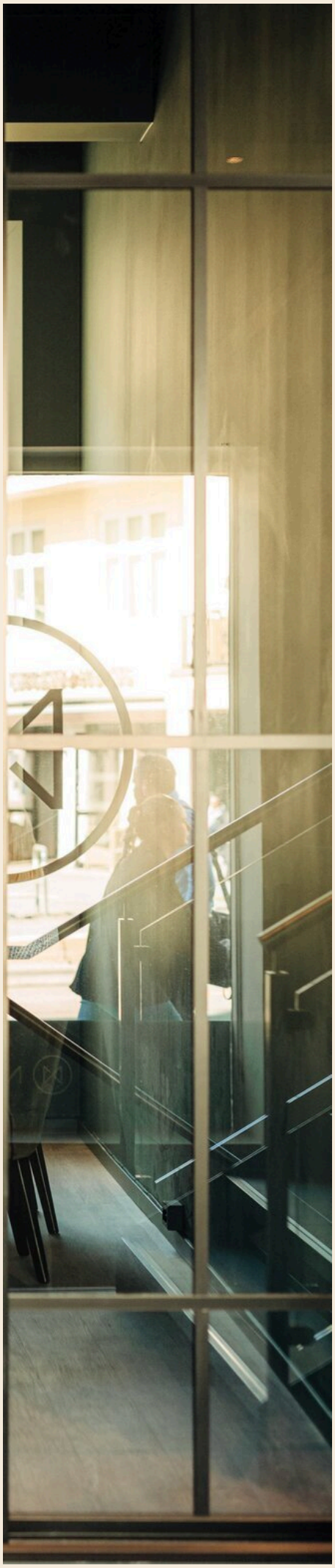


Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Flaggmyra 31 5302 STRUSSHAMN
Matrikkel: Gnr 10, bnr 586, snr 20 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672