



FLAGGDALEN 14

---



# INNHOOLD

## Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	44
Plantegning	60
Plantegning	62
Tekniske dokumenter	64

# VELKOMMEN TIL

## Flaggdalen 14

---

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Flaggdalen 14!

Fantastisk og pen familiebolig med herlige utearealer og fri utsikt! Her bor du i et veletablert og barnevennlig nabolag med nærhet til flere hverdagslige fasiliteter. Med kort vei til alt du trenger i hverdagen, får du en praktisk og effektiv hverdag - samtidig som du kan nyte ro og naturskjønne omgivelser.

Høydepunkter:

- Romslig terrasse
- Stor og pent opparbeidet hage/uteområde
- Gode solforhold
- Sentral beliggenhet med nærhet til bl.a. barnehage, skole, dagligvare og flotte turområder
- Stille og rolig nabolag
- Parkeringsplass med elbillader
- Tre gode soverom



*Marcus Ullebø*

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner  
484 35 484  
marcus@askeiendomsmegling.no



# NØKKEINFO

---

Prisantydning	4 500 000
Omkostninger	110 321
Totalpris	4 610 321
Bruksareal	137 m <sup>2</sup>
BRA-i	128 m <sup>2</sup>
BRA-e	9 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Tomt	440 m <sup>2</sup> eiet tomt













































































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 137,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 128,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 9,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 60,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Tomannsbolig over tre plan med følgende innhold:  
Underetasje: vindfang, gang, to soverom, bad og innvendig bod.

Etasje 2: Kjøkken og stue.

Loft: Gang, soverom, disponibelt rom og bad.

### Beskrivelse

I rolige og naturskjønne omgivelser finner du Flaggdalen 14 - en fantastisk familiebolig med flotte kvaliteter og herlige utearealer!

Hovedetasjen inneholder stue og kjøkken.

Åpen stue- og kjøkkenløsning setter et sosialt preg på boligen og rommet måler hele 47 m<sup>2</sup>. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp, noe som skaper en luftig atmosfære. Man kan enkelt innrede stuen i ulike soner for å skape et helhetlig og gjennomført uttrykk i rommet. Både stue og spisestue i samme rom skaper et fantastisk samlingspunkt i boligen, med god plass til å invitere venner og familie på hyggelig sammenkomster.

Fra stuen har man utgang til stor terrasse på ca. 24 m<sup>2</sup>. Her er det god plass til å innrede med både utemøbler, grill og annet møblement man måtte ønske. På de fineste sommerdagene fungerer terrassen som en herlig forlengelse av stuen. Her kan man nyte sene sommerkvelder i godt selskap.

Kjøkkenet er stilrent og har innredning fra HTH med slette fronter og laminert benkeplate, og kjøkkenøyen med høyskap er fra IKEA. Av integrerte hvitevarer finner du stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Det er godt med både skap- og benkeplass, perfekt for den som liker å briljere på kjøkkenet. Den åpne løsningen gjør det enkelt å være en sosial vert overfor middagsgjestene.

Underetasjen inneholder vindfang, gang, to soverom, bad og innvendig bod.

Vindfang og gang måler like over 10 m<sup>2</sup>, slik at det er god plass til å sette fra seg både sko og yttertøy.

Soverommene i underetasjen måler 13,68 m<sup>2</sup> og 6,53 m<sup>2</sup>. Rommene har et lyst og lunt fargevalg på vegger. Begge rommene kan innredes med seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement. Fra hovedsoverommet har man utgang til terrasseplattning og et herlig uteområde.

Loftsetasjen inneholder soverom, disponibelt rom (i dag innredet som gjesterom), gang og bad.

Alt i alt holder boligen en god boligstandard med flotte kvaliteter og egner seg spesielt godt for barnefamilien. Her ligger alt tilrettelagt for effektive hverdager og herlige fridager!

Hjetelig velkommen til visning!

### Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.

Renner og nedløp er utført i stål/aluminium. Snøfangere er montert på én side av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.

Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Huntonitt lufteplate. Plater på deler av loftsgulvet. Isolasjonen ligger tett mot sutaket, og luftingen er over Huntonplaten. Bak takrennen er det en luftespalte.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Bygningen har malt balkongdør i tre. 2 stk

Stor terrasse på ca. 24 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjoner med terrassegulv og rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk: 0,90 meter.

#### Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth

Takstfirma: A1-Takst AS

Dato for takst: 09.04.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 3):

Stor terrasse på ca. 24 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjoner med terrassegulv og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk: 0,90 meter.

Treplattning: 17,62 + 17,76 m<sup>2</sup>.

Trapp i tre med trinn i stål.

Det er oppført en enkel utebod på ca. 9 m<sup>2</sup>. Det er lekkasjer i vegger og tak som må utbedres. Tekket med stålplater/aluminium. Ytterdør har skader.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Tekking av terrasse i hovedplan må etterses og utbedres. det var en del lekkasje registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Nedløp og beslag (TG 2):

Renner og nedløp er utført i stål/aluminium.

Snøfangere er montert på én side av taket.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Lekkasje i renne ved altan, renne må skiftes

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid. Rennen ved altanen bør skiftes for å hindre lekkasje og unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det bør også vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

Veggkonstruksjon (TG 2):

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader på vindskiene på arken, og disse må skiftes TG3 Råteskader er også observert i nedre del av hjørnebordene. Sørveggen trenger noe ettersyn og vedlikehold. Det er observert manglende eller utilstrekkelig lufting på sørveggen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskadet kledning og vindskier bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen. TG3 Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, spesielt på sørveggen mot grunnmur, for å redusere risiko for fremtidige fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og økt fare for råteskader i

veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører (TG 2):

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder kjellerdør ved utvendig bod.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring. Det bør utføres lokal utbedring av sprekker og værslitasje på karmene, samt overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre forringelse. Dersom dette ikke utbedres, kan økt fuktpåvirkning føre til råteskader og redusert levetid på døren.

Dører - 1 (TG 2):

Bygningen har malt balkongdør i tre. 2 stk.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik: Bruksslitasje på overflaten av dørbladet. Gjelder dør mot sør.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Døren bør justeres og overflatebehandles for å sikre god funksjon og beskyttelse mot fukt. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Innvendige dører (TG 2):

Formpressede hvite fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er skade på døren til badet på loftet og i underetasjen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør utbedres skade på dørene til badet på loftet og i underetasjen for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Skader på dører kan medføre redusert levetid, dårligere tetthet og svekket brann- og lydisolasjon.

Underetasje bad - Overflater vegger og himling (TG 2):

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Små hull i veggene etter tidligere innfesting er observert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Hullene bør tettes med egnet fugemasse for å hindre fuktinntrengning og videre skade på konstruksjonen. Dersom hullene ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Underetasje - bad | Overflater gulv (TG 2):

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket, og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran ved terskel, eller gjennomføres nærmere undersøkelser dersom dokumentasjon ikke foreligger. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og kontroll er økt risiko for at membran ikke er korrekt utført, noe som kan føre til vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner og fuktskader.

Underetasje - bad | Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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. Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Underetasje - bad | Sanitærutstyr og innredning (TG 2):

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å

synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Loft - bad | Overflater vegger og himling (TG 2):  
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Små hull i veggene etter tidligere innfesting er observert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Hullene bør tettes med egnet fugemasse for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for skader på underliggende konstruksjon. Ubehandlete hull kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Loft - bad | Overflater gulv (TG 2):  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Dår i fluser rundt sluk. Fuger sprekker litt opp i overgang gulv/ vegg Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

Loft - bad | Sluk, membran og tettesjikt (TG 2):  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner | Vannledninger (TG 2):  
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er ikke montert stoppekran i det ene rørskapet. Dette medfører utfordringer ved behov for avstengning av vannet i en nødsituasjon eller ved vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det bør monteres stoppekran i rørskapet for å sikre mulighet for rask avstengning av vannet ved vedlikehold eller i en nødsituasjon. Manglende stoppekran kan føre til økt risiko for vannskader og større skadeomfang ved lekkasje.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: SpareBank 1

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja.

Beskrivelse: Utebod.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja.

Beskrivelse: Hadde maur som kom inn i stuen på vårtid de første årene vi bodde her, har ikke vært plaget med maur de siste 3 årene.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Reperasjon av balansert ventilasjon. Arbeid utført av Proventa. Det foreligger samsvarserklæring i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja.

Beskrivelse: Installert av huseier som tidligere jobbet som elektriker.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Har utført terrasse og utebod. Arbeid utført av Econ bygg.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Svar: Ja.

Beskrivelse: Utebod.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført av Econ bygg.

- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Svar: Ja. Beskrivelse: Takst.

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

Beskrivelse: Delansvar for kloakkpumpe i gaten. Medlemskap i velforening for alle i byggefeltet.

#### Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød C er vedlagt salgsoppgaven.

### **Oppvarming**

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk oppvarming og gasspeis i stue.  
- Opplyst gulvvarme på bad

### **Tomten**

440,00 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### **Parkering**

Parkeringsplass på oppside av hus med elbillader. Oppstillingsplass for opptil 3 biler.

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Visning**

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

## **Området**

### **Beliggenhet**

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Strusshamn. Beliggenheten er pent tilbaketrukket med fin natur rett utenfor døren. Med nærhet til alle hverdagslige fasiliteter bor man i et praktisk, trygt og veletablert nabolag, perfekt for både store og små familier. Fra eiendommen får du gode solforhold og flott utsikt.

Nærområdet er barnevennlig med kort vei til både skoler og barnehager i gangavstand. Strusshamn barnehage, Skogstunet barnehage, Nab Skogen barnehage, Strusshamn skole og Follese skole ligger alle innen gangavstand fra boligen. Du finner også Kleppstø ungdomsskole, Erdal ungdomsskole, Askøy VGS og Olsvikåsen VGS nært boligen, kun noen minutter med bil eller kollektivtransport.

Fra Strusshamn er det kun 15 minutters kjøring til Bergen sentrum, i tillegg til hyppige båtavganger fra Kleppstø kai med en reisetid på kun 10 minutter til Nøstet i Bergen. Det er også gode kollektivtilbud i nærheten med bla. busstoppet "Vestrvatnet" som kun er 2 minutters gange fra boligen.

Av fritidsaktiviteter har du Skogen fotballpark, Svebråtet velforening, Family sports club Askøy eller Nr1 Fitness Askøy. Det er heller ikke langt til Askøyhallen som tilbyr svømmebasseng, badstue og idrettshall. Her er det også utendørs kunstgressbane ved hallen.

Ukeshandelen kan du ta på Rema 1000, 15-20 minutters gange fra boligen. Ønsker du et bredere servicetilbud er det heller ikke langt til Kleppestø senter. På senteret finner du både apotek, bokhandel, vinmonopol, samt flere interiør- og klesbutikker. Senteret har også flere populære spisesteder.

For de turglade kan Askøy tilby en rekke tur- og fritidsmuligheter for hele familien! Rett utenfor boligen finner du turløype til Folleseåsen eller Kvartsdioritten. Litlevarden og Storevarden er også populære turområder som ligger sentralt i forhold til boligen.

#### **Adkomst**

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Økonomi**

#### **Sameiet**

Flagget Velforening, Org.nr: 999 241 794

Pliktig medlemskap i Flagget Velforening.

Månedlig kostnad på 520,- per mnd.  
TV/internett inkludert.

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

#### **Andre løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm.

#### **Styregodkjennelse og forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse eller forkjøpsrett.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør 21 275 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### **Velforening**

Eiendommen har medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Norgespris**

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

#### **Formuesverdi**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 182 361,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 729 442,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av

formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi innhentet fra skatteetaten via altinn.

#### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 109 500,00,-

Pantattest kjøper kr 276,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader

kr 4 622 766,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Offentlige forhold**

##### **Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest datert 23.10.2012.

Tiltakets art: Tomannsbolig.

Ansvarlig søker: Block Watne AS.

Det foreligger ferdigattest datert 29.09.2023

Tiltakets art: Tilbygg, terrasse og trapp.

Tiltakshaver: Ole-Andre Amundsen Noss.

##### **Kontroll av byggetegninger**

Byggetegninger fra kommunen datert 23.06.2008, viser at vaskerom ble byggemeldt som bod, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Arealene er likevel medtatt i tilstandsrapport som henholdsvis primær- og sekundærrom. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Bod under terrasse fremgår ikke av godkjente byggetegninger, men kommunen har gitt ferdigattest for "Tilbygg, terrasse, og trapp". Megler har ikke kontrollert tilbygget. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

##### **Regulering**

I henhold til kommuneplanen er eiendommen

regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplaner:

PlanID: 9001

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012-2023

Type: Kommuneplanens arealdel

Stauts: 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 1 406 kvm

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn\_

Kommuneplaner under arbeid:

PlanID: 9002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

PlanID: 59

Navn: Plan 59-00 - Flagget, Strusshamn

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.05.1984

Delarealer:

Delareal 1 405 kvm

Formål Boliger

PlanID: 469

Navn: Plan 59-04 - Endret vegløsning Flagget, Strusshamn

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.12.2000

Delarealer:

Delareal 2 kvm

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

**Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

**Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht.

eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 936091, tgl. 11.11.2011 - Seksjonering

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1 / 2

Dnr. 103543, tgl. 06.02.2012 - Best. om vann/kloakkledn.

samt kloakkpumpestasjon

Felles vann- og avløpsanlegg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

#### Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

#### Konsesjon

Konsesjon: Nei.

#### Odel

Odel: Nei.

### Om oppdraget

#### Eiendommen

Flaggdalen 14  
10/798/0/1 i Askøy

Type bolig: Tomannsbolig

#### Selger

Camilla Ullebø og Ole-Andre Ullebø Noss

#### Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00075  
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø  
+47 48 43 54 84  
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

#### Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

#### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være

avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Selger opplyser om følgende:

- Utvendig bod mangler beslag som fører til at regnvann renner inn langs husvegg
- Feil på sentralstøvsuger. Støvsuger starter med et lite "triks" da bryteren på slangen ikke fungerer

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

#### **Øvrige kjøpsforhold**

##### **Overtagelse**

Overtakelse etter avtale mellom partene.

##### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes

ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste

annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

#### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkrefret mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 49 500 inkl. mva)

Oppgjørskostnad: 8 990,00  
Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00  
Visninger/overtakelse: 2 990,00  
Kommunale opplysninger Askøy: 8 990,00  
Markedspakke STRIKE: 23 990,00  
Grunnpakke: 12 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.04.2026  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

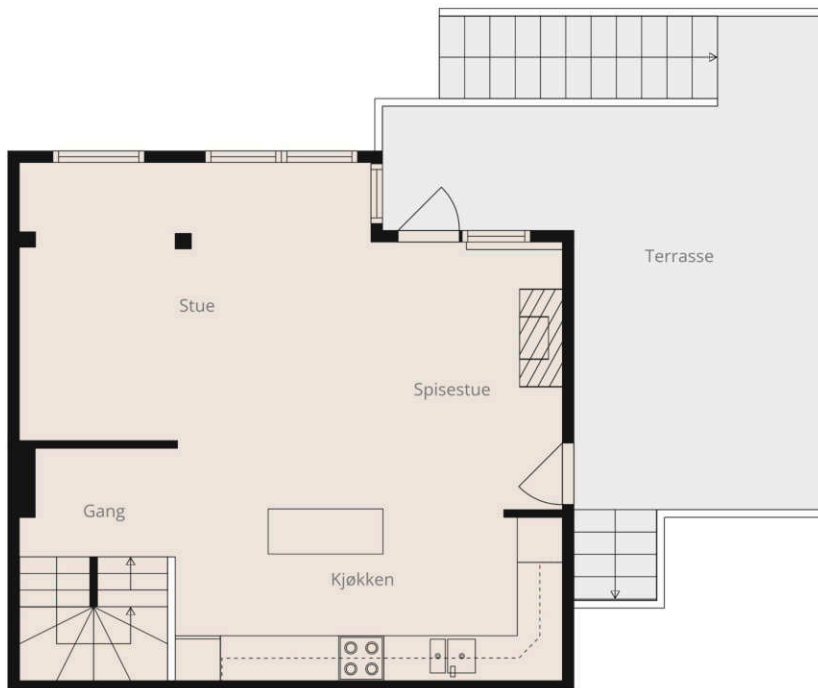
# PLANTEGNING

---



**mood**  
foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert



**mood**  
foto

Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

# PLANTEGNING

---



mood  
foto

Planberegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert.

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Flaggdalen 14

Nabolaget Strusshamn - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Flagget byggefelt Linje 480, 490, 491	6 min 0.4 km
Kleppestø terminal Buss, ferge	6 min 3.8 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	7 min 4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	17 min 15.7 km
Bergen Flesland	21 min

## Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	19 min 1.2 km
Follese skole (1-7 kl.) 158 elever, 9 klasser	28 min 2 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 633 elever, 45 klasser	7 min 4.5 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	10 min 7 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	13 min 9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	9 min 4.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min 8.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

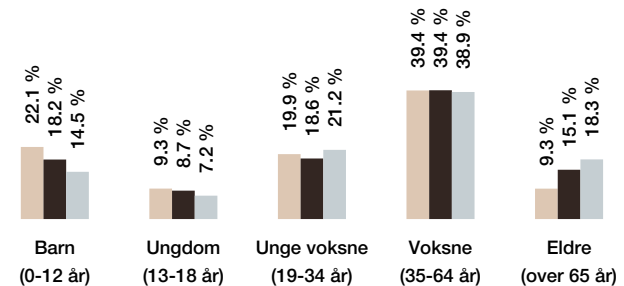
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager

Skogstunet barnehage (0-5 år) 158 barn	10 min 0.7 km
Nab Skogen barnehage (0-5 år) 93 barn	12 min 0.8 km
Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	20 min 1.3 km
Spar Follese Post i butikk, PostNord	5 min 2.4 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

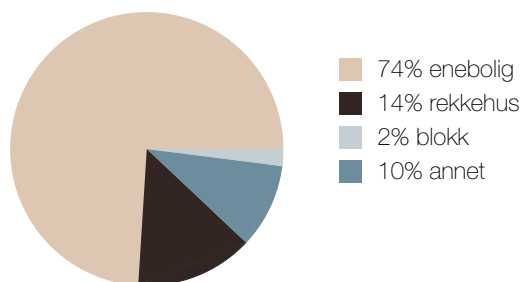
 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**  
Lett 87/100

## Sport

-  Skogen Fotballpark 13 min   
Ballspill, fotball 0.8 km
-  Svebråtet Velforening, ballbinge 19 min   
Ballspill 1.1 km
-  Nr1 Fitness Askøy 21 min 
-  Family Sports Club Askøy 6 min 

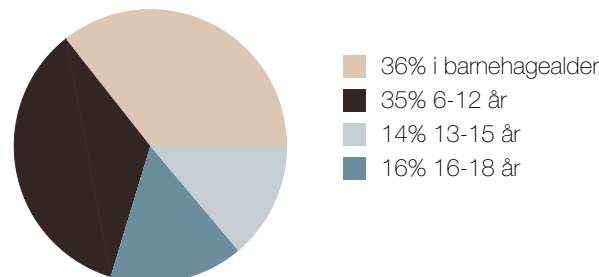
## Boligmasse



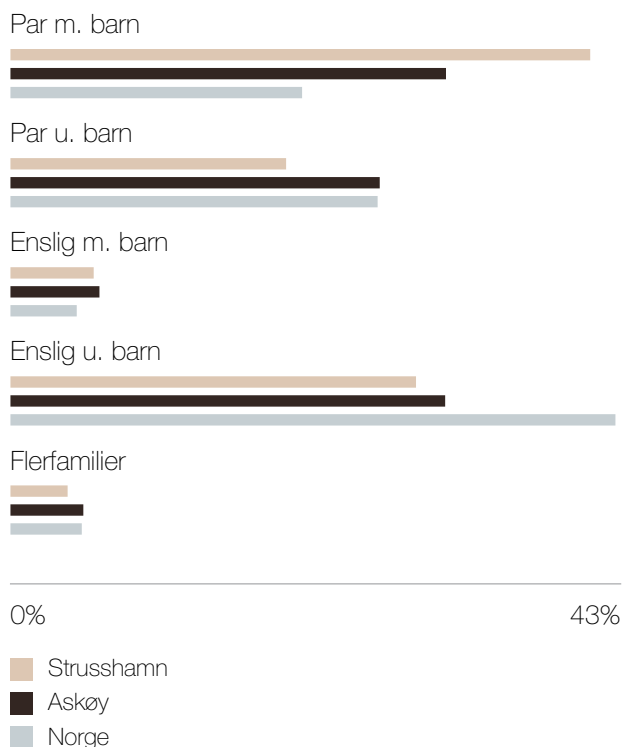
## Varer/Tjenester

-  Strusshamn Senter 21 min 
-  Strusshamn Apotek 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

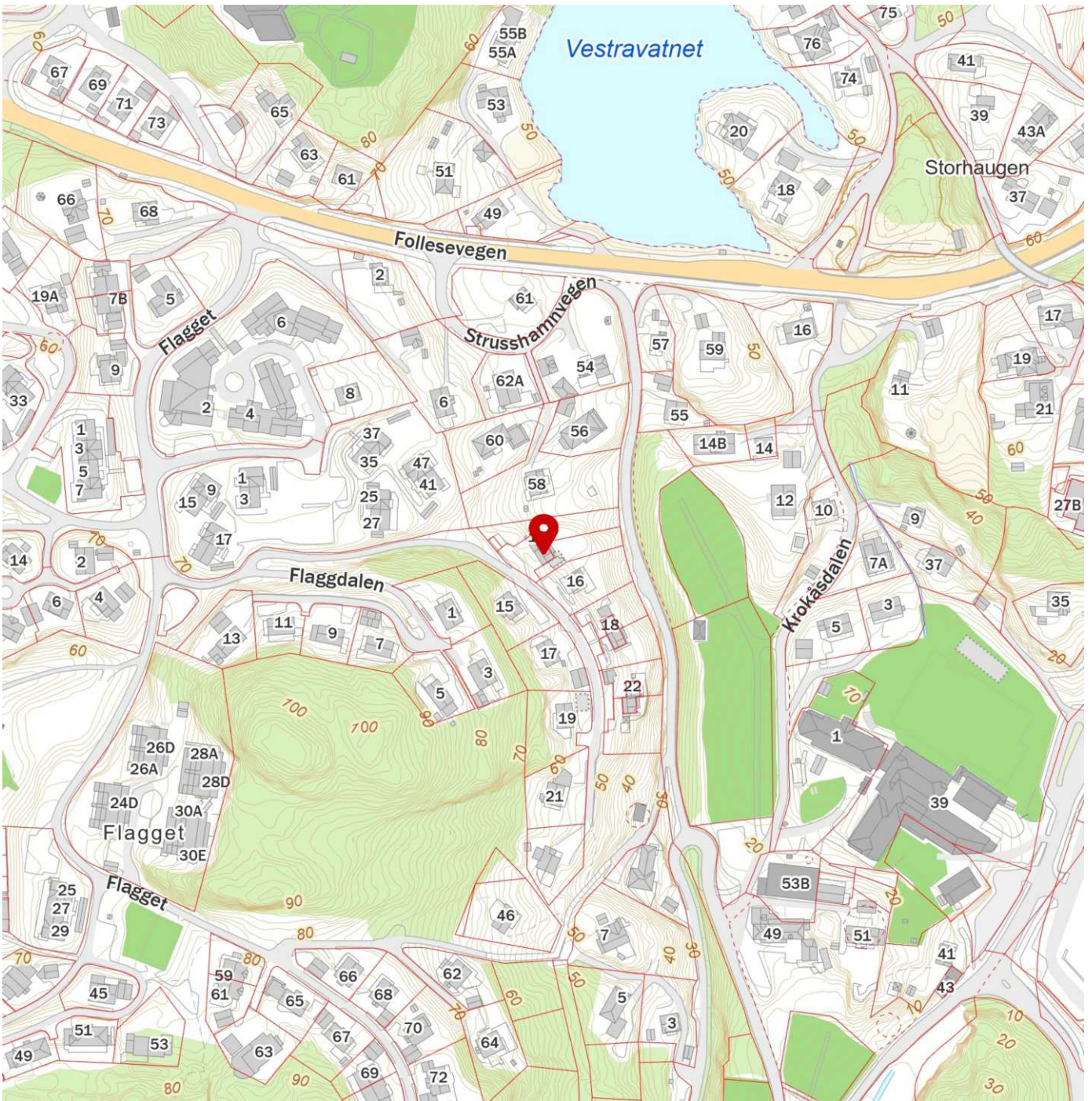
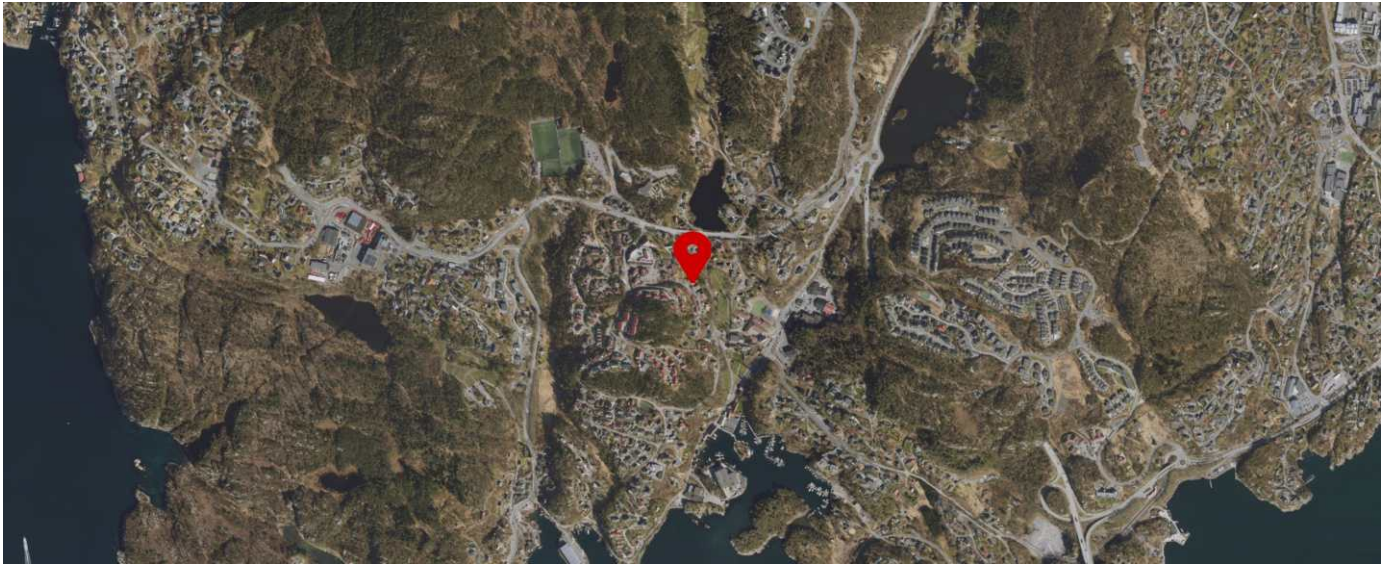


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmedling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Flaggdalen 14, 5302 STRUSSHAMN

 ASKØY kommune

 gnr. 10, bnr. 798, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 18384-202181

Eiendomsverdi ref nr: Q14313

Autorisert foretak: A1-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.



### Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



# 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 fuktøk.

## 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 byggregler

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 eksemplarframstilling 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som er oppført i 2011 med vanlig god standard.

Boligen har alle overflater og utstyr fra byggeår med vanlig standardsrd.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp er utført i stål/aluminium.

Snøfangere er montert på én side av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Huntonitt lufteplate.

Plater på deler av loftsgulvet.

Isolasjonen ligger tett mot sutaket, og luftingen er over Hunton-platen. Bak takrennen er det en luftespalte.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Bygningen har malt balkongdør i tre. 2 stk

Stor terrasse på ca. 24 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i

trekonstruksjoner med terrassegulv og rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk: 0,90 meter.

Treplattning: 17,62 + 17,76 m<sup>2</sup>.

Trapp i tre med trinn i stål.

Det er oppført en enkel utebod på ca. 9 m<sup>2</sup>. Det er lekkasjer i vegger og tak som må utbedres.

Tekket med stålplater/aluminium. Ytterdør har skader.

Tretrapp fra terrasse med rekkverk i tre.

Store lekkasjer i utebos

Ytterdør med en del bruksslitasje

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av eikeparkett som er lakket, og vanlig parkett

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er et krav etter forskrift.

Det er knirk i bjelkelaget i både 2. etasje og 1. etasje.

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å

påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Boligen har en malt tretrapp med beisede trinn og spilerekkverk.

Det er takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Formpressede hvite fyllingsdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

72

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betongvegg

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og dusjnise.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Fliser mellom skap.

Hoveddelen av innredningen er fra HTH, og kjøkkenøy med høyskap er fra Ikea.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er en del rust på utvendig ventilkappe.

Det er installert gass peis i stue.

Enhet er funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sentralstøvsuger av typen Flexit. Motoren er ikke kontrollert.

Trykktank.

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.

Sikringsskap er plassert igang

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2011 og er utført i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Ikke dokumentert.

# Beskrivelse av eiendommen

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, da det ikke er mulig å foreta fysisk kontroll.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget er flatt på inngangssiden og hagesiden, og skrånende ved endeveggen.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige rør lot seg ikke kontrollere, og utvendige rør er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til utvendig vann og avløp.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

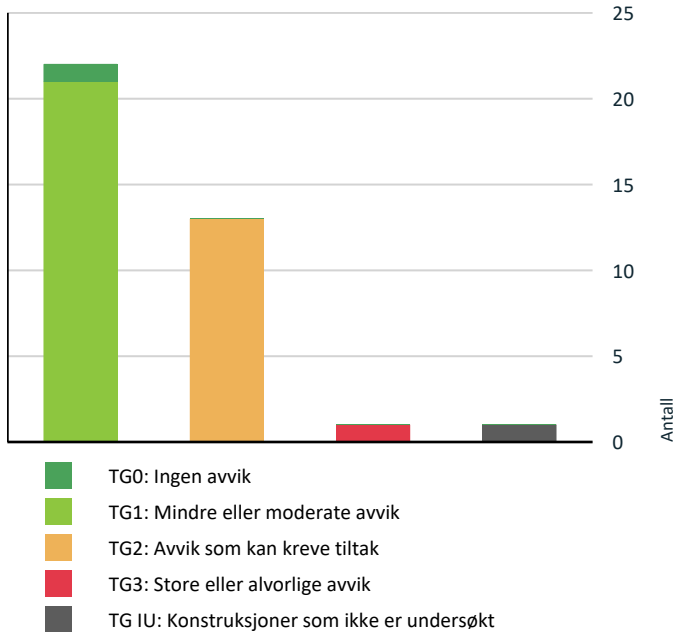
## Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke sett

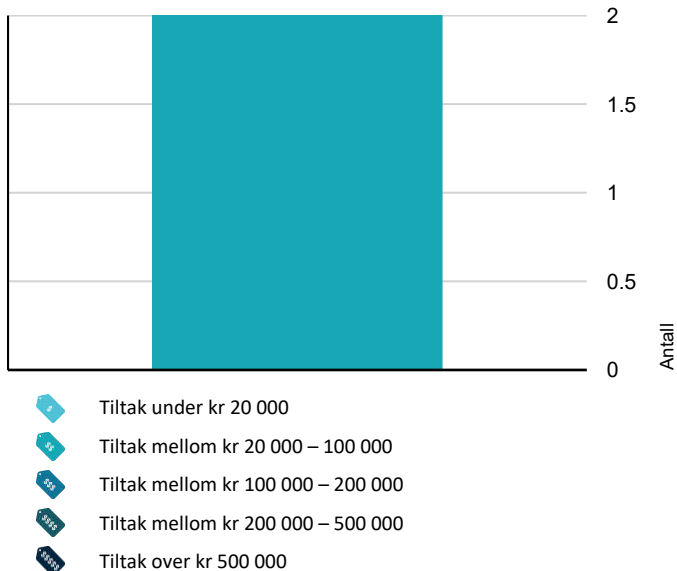
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

! **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Eier



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i stål/aluminium. Snøfangere er montert på én side av taket.

**Årstall:** 2011

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Lekkasje i renne ved altan, renne må skiftes

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Rennen ved altanen bør skiftes for å hindre lekkasje og unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Det bør også vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.



### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader på vindskiene på arken, og disse må skiftes TG3 Råteskader er også observert i nedre del av hjørnebordene. Sørveggen trenger noe ettersyn og vedlikehold.

Det er observert manglende eller utilstrekkelig lufting på sørveggen mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskadet kledning og vindskier bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen. TG3

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, spesielt på sørveggen mot grunnmur, for å redusere risiko for fremtidige fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og økt fare for råteskader i veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Huntonitt lufteplate. Plater på deler av loftsgulvet. Isolasjonen ligger tett mot sutaket, og luftingen er over Hunton-platen. Bak takrennen er det en luftespalte.

## TG 1 Vinduer

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 2 Dører

## Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Gjelder kjellerdør ved utvendig bod.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres lokal utbedring av sprekker og værslitasje på karmene, samt overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre forringelse.

Dersom dette ikke utbedres, kan økt fuktpåvirkning føre til råteskader og redusert levetid på døren.



## TG 2 Dører - 1

## Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre. 2 stk

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Bruksslitasje på overflaten av dørbildet. Gjelder dør mot sør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres og overflatebehandles for å sikre god funksjon og beskyttelse mot fukt.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

## Beskrivelse

Stor terrasse på ca. 24 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjoner med terrassegulv og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk: 0,90 meter.

Treplattung: 17,62 + 17,76 m<sup>2</sup>.  
Trapp i tre med trinn i stål.

Det er oppført en enkel utebod på ca. 9 m<sup>2</sup>. Det er lekkasjer i vegger og tak som må utbedres.

Tekket med stålplater/aluminium. Ytterdør har skader.

## Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

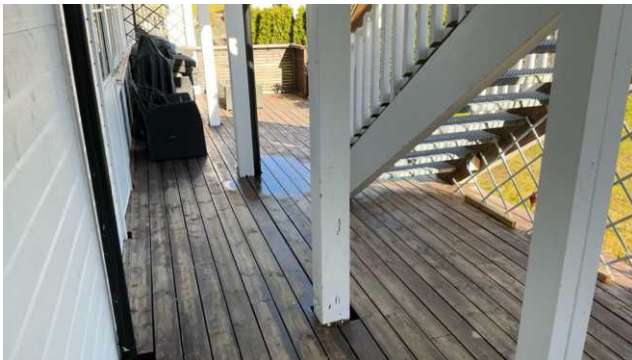
# Tilstandsrapport

Tekking av terrasse i hovedplan må etterses og utbedres. det var en del lekkasje registrert

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp fra terrasse med rekkverk i tre.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Store lekkasjer i utebos  
Ytterdør med en del bruksslitasje

**Årstall:** 2011

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av eikeparkett som er lakket, og vanlig parkett  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er et krav etter forskrift.  
Det er knirk i bjelkelaget i både 2. etasje og 1. etasje.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med beisede trinn og spilerekkverk.  
Det er takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpressede hvite fyllingsdører

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er skade på døren til badet på loftet og i underetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utbedres skade på dørene til badet på loftet og i underetasjen for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Skader på dører kan medføre redusert levetid, dårligere tetthet og svekket brann- og lydisolasjon.



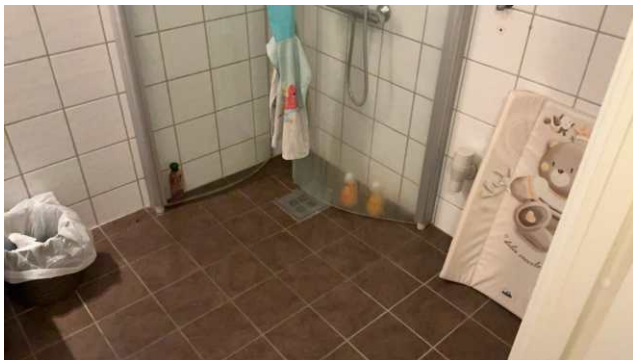
## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Små hull i veggene etter tidligere innfesting er observert.

##### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Hullene bør tettes med egnet fugemasse for å hindre fuktinntrengning og videre skade på konstruksjonen.

Dersom hullene ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

##### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket, og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

##### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran ved terskel, eller gjennomføres nærmere undersøkelser dersom dokumentasjon ikke foreligger.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og kontroll er økt risiko for at membran ikke er korrekt utført, noe som kan føre til vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner og fuktskader.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

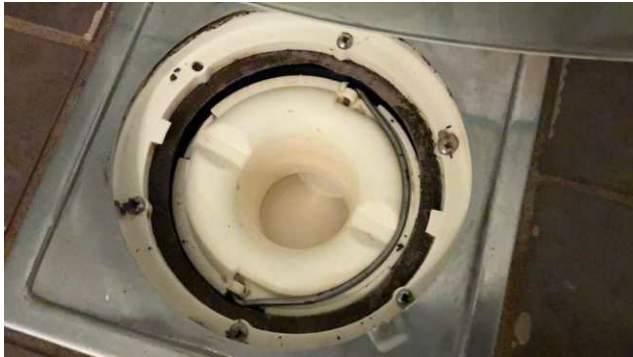
##### Konsekvens/tiltak

• 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.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betongvegg  
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

## LOFT > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små hull i veggene etter tidligere innfesting er observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene bør tettes med egnet fugemasse for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for skader på underliggende konstruksjon. Ubehandlete hull kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2011

#### Vurdering av avvik:

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

Dår i fluser rundt sluk.

Fuger sprekker litt opp i overgang gulv/ vegg

Tetting og avslutning av membran ved terskel lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

## LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### 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.

# Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



LOFT > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og dusjnise.

LOFT > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp. Fliser mellom skap. Hoveddelen av innredningen er fra HTH, og kjøkkenøy med høyskap er fra Ikea.



# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke montert stoppekran i det ene rørskapet. Dette medfører utfordringer ved behov for avstengning av vannet i en nødsituasjon eller ved vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkursen på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør monteres stoppekran i rørskapet for å sikre mulighet for rask avstengning av vannet ved vedlikehold eller i en nødsituasjon.

Manglende stoppekran kan føre til økt risiko for vannskader og større skadeomfang ved lekkasje.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er en del rust på utvendig ventilkappe.



### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert gass peis i stue.

Enhet er funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger av typen Flexit. Motoren er ikke kontrollert.  
Trykktank.



## 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 forenklete 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

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.  
Sikringsskap er plassert igang

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

## TG 1 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011 og er utført i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Ikke dokumentert.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, da det ikke er mulig å foreta fysisk kontroll.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrenget er flatt på inngangssiden og hagesiden, og skrånende ved endeveggen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør lot seg ikke kontrollere, og utvendige rør er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til utvendig vann og avløp.

## 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 bygnings sakkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er registrert brannvarsler og pulver apparat.

# Tilstandsrapport



# 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

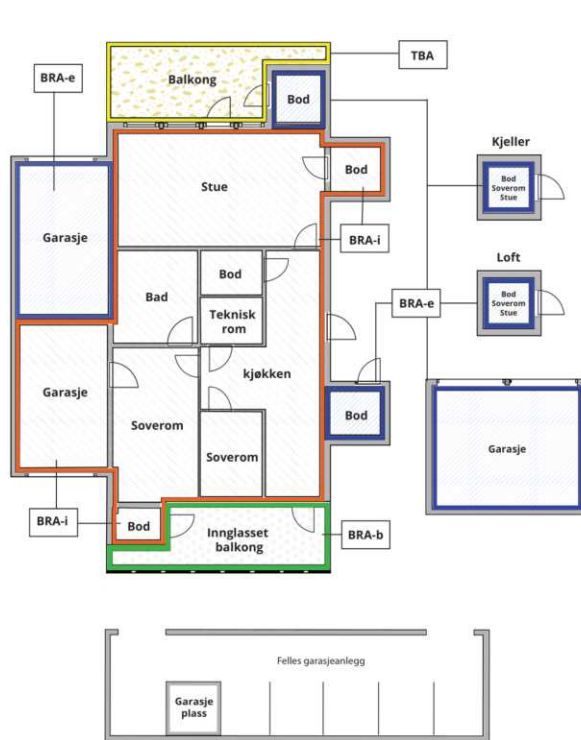
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	41	9		50	18
Etasje 2	46			46	24
Loft	41			41	18
<b>SUM</b>	<b>128</b>	<b>9</b>			<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, bod		
Etasje 2	Kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bad		

## Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

### 2.etasje

Gang, 13 m<sup>2</sup>, soverom 8,77 m<sup>2</sup>, soverom 14,32 m<sup>2</sup>, bad 4,73m<sup>2</sup>

### 1. etasje

Stue/ kjøkken 47 m<sup>2</sup>.

### Underetasje

Vindfang 3,02 m<sup>2</sup>, gang 7,40 m<sup>2</sup>, teknisk 2,28 m<sup>2</sup>, soverom 13,68 m<sup>2</sup>, soverom 6,53 m<sup>2</sup>, bad 4,69 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente tegninger er ikke sett

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Ole-Andre Ullebø Noss	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	10	798		1	439.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Flaggdalen 14

### Hjemmelshaver

Noss Ole-Andre Ullebø

### Kommentar

Tomten eies av sameiet

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flagget med utsikt over nærområde.  
Kort vei til skole, barnehage, handesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område.  
Boligen er oppført i 2011 med vanlig god standard.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt  
Felles kloakk pumpe i vei med felles vedlikehold.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, murer i naturstein med gjerde, plen, hekk, gruset adkomst vei, Lekehus i hagen.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehus som er oppført med grunnmur i betong, yttervegger av bindingsverk som er kledd med liggende trekledning, etasjeskiller av trekonstruksjoner. Tak med sperrekonstruksjon som er tekket med betongstein.  
Boligen går over 3. plan

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	13.04.2026	

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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QI4313>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00075	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole-Andre Ullebø Noss	Camilla Ullebø
Gateadresse	
Flaggdalen 14	
Poststed	Postnr
STRUSSHAMN	5302
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	SpareBank 1
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Utebod

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utført av Econ bygg

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Takst

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Delansvar for kloakkpumpe i gaten. Medlemskap i velforening for alle i byggefeltet

Oppvaskmaskin på kjøkken trenger service

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Andre Ullebø Noss	789cf00dc4de9b758168f 419ef022c7249d40ad0	08.04.2026 20:37:25 UTC	Signer authenticated by One time code

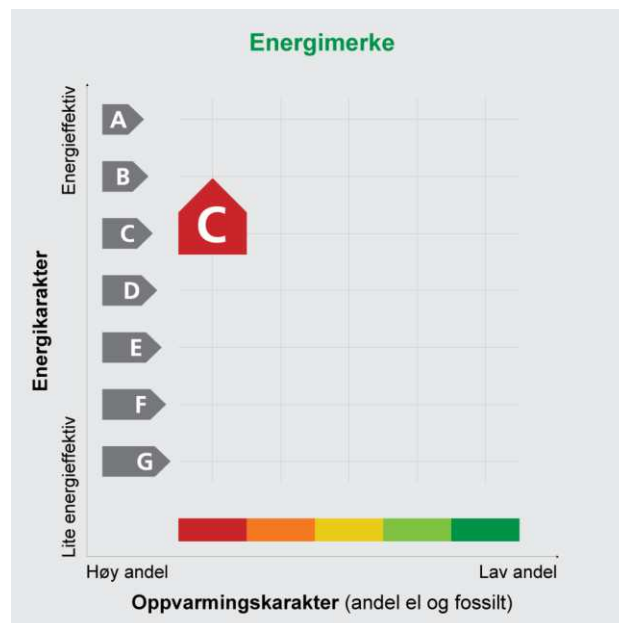
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Ullebø Noss	4fad29f75f5c5c8042aec3 2e884efe16e30c44b7	08.04.2026 17:46:29 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- <sup>96</sup> For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## ENERGIATTEST

Adresse	Flaggdalen 14
Postnr	5302
Sted	STRUSSHAMN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	10
Bnr.	798
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300047567
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-927856
Dato	13.09.2018

Innmeldt av Lene Therese Steimler



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 09.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	4627	<b>Gårdsnr.</b>	10	<b>Bruksnr.</b>	798	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Flaggdalen 14, 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.

<b>Id</b>	9001 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9001">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9001</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.12.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 406 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> _

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9002 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9002">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9002</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	59 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=59">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=59</a> )
<b>Navn</b>	Plan 59-00 - Flagget, Strusshamn
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.05.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/3254/59_Gjeldende_bestemmelser%20per%2020.12.01.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/3254/59_Gjeldende_bestemmelser%20per%2020.12.01.pdf</a>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 405 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
-------------------	---

<b>Id</b>	469 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=469">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=469</a> )
<b>Navn</b>	Plan 59-04 - Endret vegløsning Flagget, Strusshamn
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.12.2000
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.



## VEDTEKTER FLAGGET VELFORENING

### § 1. VELFORENINGENS NAVN

Velforeningens navn er FLAGGET VELFORENING

### § 2. VELFORENINGENS FORMÅL

Velforeningens formål er å ivareta vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg på eiendommen FLAGGET, gnr. 10 bnr, 488-489, i ASKØY Kommune, samt å gjennomføre sosiale tiltak i foreningen. Vedlikehold gjelder ikke private veier til boligene på Flagget, med unntak av vintervedlikehold som brøyting og salting iht brøytekart godkjent av generalforsamling. Vedlikeholdet vil heller ikke omfatte private felles anlegg som veg/rør/ledninger etc. Vedlikehold av postkassestativ vil være boligfeltet sitt ansvar fortrinnsvis via dugnad. Dersom det vil være behov for utskiftning av postkassestativ rettes det henvendelse til styret som har fullmakt til å sørge for utskiftning iht velforeningens budsjett.

### § 3. MEDLEMSKAP

Medlemmer av velforeningen er huseierne på Flagget boligfelt. Medlemmer plikter å gi skriftlig beskjed til styret ved salg og dersom post skal sendes til annen adresse enn oppsatt postkasse på Flagget, merket med medlemmets navn.

### § 4. KONTINGENT

Generalforsamlingen fastsetter den årlige medlemskontingenten som innbetales forskuddsvis to ganger i året, vanligvis 2. kvartal og 4. kvartal. Avgift for kollektiv avtale om tv-signaler og bredbånd faktureres forskuddsvis til medlemmene. Huseiere med bi-leilighet faktureres også for bi-leilighet.

### § 5. GENERALFORSAMLING

Generalforsamling (årsmøte) er velforeningens øverste organ.

Styret har plikt å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det foreligger gyldig fravær.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver medlemsbolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

Besøksadresse: Flagget, 5302 Strusshamn  
Postadresse: Postboks 57, 5318 Strusshamn

[www.flagget.com](http://www.flagget.com)

[post@flagget.com](mailto:post@flagget.com)



For å få stemmerett på generalforsamlingen må kontingent være betalt. Hvert medlem har en stemme for hver bolig de eier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen.

## § 6. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til generalforsamling med et varsel minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap vedlegges.

Den ordinære generalforsamlingen skal:

- Behandle årsberetning fra styret
- Behandle og godkjenne årsregnskapet
- Behandle andre saker nevnt i innkallingen
- Foreta valg etter § 9 og § 12 annet ledd.
- Behandle planer for kommende år og budsjett, herunder å fastsette medlemskontingenten

Generalforsamlingen er vedtaktsfør med det antall medlemmer som møter. Ingen bolig har mer enn én stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn én fullmaktsstemme.

## § 7 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## § 8 GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

Generalforsamlingen skal bare behandle saker som nevnt i innkallingen. Saker som medlemmer vil ha behandlet på generalforsamlingen må leveres styret uoppfordret innen minimum 1 mnd før generalforsamling avholdes.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen tatt ved loddtrekning. Votering skal skje skriftlig dersom en eller flere stemmeberettigede forlanger det.



## § 9 STYRET

Velforeningen skal ha et styre, som velges av generalforsamlingen blant velforeningens medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styresammensetning:

- Leder velges for 2 år ved førstegangs innvelging. Deretter for min. 1 år om gangen.
- Min. 2 styremedlemmer velges for 1 eller 2 år.
- Ett av styremedlemmene velges for 2 slik at man unngår utskiftning av hele styret.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av den ordinære generalforsamlingen i det år tjenestetiden utløper.

## § 10 STYREMØTER

Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal godkjennes på neste styremøte.

## § 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal administrere velforeningen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av generalforsamlingen.

Herunder skal styret:

- Står for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føres kontroll med foreningens økonomi og koordinere vedlikehold
- Styret har fullmakt til å fremforhandle ny kollektiv avtale mot leverandører om leveranse av kabel-TV og bredbånd. Formålet er at medlemmene skal oppnå besparelser som man selv ikke vil kunne fremforhandle.
- Etter behov å oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne å søke og å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- Representere velforeningen utad.

# FLAGGET VELFORENING



Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen låne / foreta bruksendringer eller overdra velforeningen arealer/midler.

Foreningens kontante midler skal sette inn på bank-/postgirokonto som disponeres av styrets leder og ett av styremedlemmene.

## § 12 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapsrapport skal fremlegges fra regnskapsfører valgt av generalforsamlingen. Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

## § 13 VEDTEKSTENDRINGER

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitt stemmer og må foretas på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

## § 14 OPPLØSNING

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinær generalforsamling. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinær generalforsamling 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen.

FLAGGET, 2002

Revidert;	28. april 2003
	16. februar 2006
	15. juni 2009
	22. mars 2010
	26. mars 2012
	18. mars 2013
Sist revidert	17. mars 2014
	30. mars 2017
	9. mai 2018
	8. mai 2019

Besøksadresse: Flagget, 5302 Strusshamn  
Postadresse: Postboks 57, 5318 Strusshamn

[www.flagget.com](http://www.flagget.com)

[post@flagget.com](mailto:post@flagget.com)

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

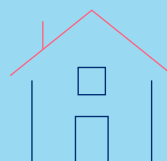
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## 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 eiendom (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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00075

Adresse: Flaggdalen 14, 5302 Strusshamn

Betegnelse: Gnr. 10, Bnr. 798, Snr. 1, Askøy kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 13.04.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)