

# PROAKTIV

Nydelig toppleilighet i populært område.



Balkong. Lave felleskostnader.  
Perfekt førstegangskjøp.



GJØAS VEI 10



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no
- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no
  - **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no
- ### BUSKERUD
- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no
- ### ØSTFOLD
- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# FRIDALEN

Perfekt førstegangskjøp! Toppleilighet med balkong. Lave felleskostnader. God, sentral beliggenhet.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gjøas vei 10, 5067 BERGEN

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 160, bnr. 278, snr. 3 i Sameiet Gjøas vei 10

**Prisantydning:** 3.190.000,-

**Omkostninger:** 93.740,-

**Totalpris:** 3.283.740,-

**Kommunale avgifter:** 6.761,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1932

**Rom/soverom:** 1/0

**BRA:** 33 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 33 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Gateparkering etter områdets bestemmelser.

**Tomt:** 220.9 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 500,-

**Felleskostnader inkl.:** Husforsikring og oppsparing av midler.

**Energimerke:** Energiklasse: F.

# INNHold

|                     |                        |                  |               |
|---------------------|------------------------|------------------|---------------|
| 2                   | 5                      | 7                | 8             |
| Nøkkelinformasjon   | Leder/megler           | Kontorets side   | Nærområdet    |
| 12                  | 14                     | 20               | 44            |
| Intervju med selger | Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger |
| 46                  | 52                     | 53               | 91            |
| Kjerneinformasjon   | Vedlegg                | Tilstandsrapport | Energiattest  |
| 93                  | 97                     | 102              |               |
| Ferdigattest        | Basiskart              | Budskjema        |               |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Fikk god kontakt fra dag en, god oppfølging på alle plan. Var det noe vi lurte på kunne vi ringe og fikk alltid svar.

Proaktiv er profesjonelle, tilpasningsdyktige, og generøse fra start til slutt. For noen meglere handler det om å selge flest mulig boliger på kortest mulig tid. Mitt inntrykk er at Proaktiv ønsker tilfredse kunder på den tiden det tar. Prosessen var trygg, positiv og spennende. Fra start til slutt følte jeg meg ivaretatt og hørt, hvor megler strakk seg til det ytterste og hjalp med hva enn det måtte være. Alt i alt en utrolig fin reise.

## Usedvanlig profesjonelt håndert fra A til Å

Har bare godt å si om både firmaet og megleren. Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.

Jeg er svært fornøyd med Alexander som nylig solgte leiligheten min!

Gjennom hele prosessen følte jeg meg trygg, takket være utmerket kommunikasjon og jevnlig oppdateringer. Megleren holdt meg informert på hvert steg, noe som gjorde salget smidig og stressfritt.

Vil absolutt anbefale til andre som skal selge bolig. Profesjonell service fra start til mål! 5/5 stjerner

## Dear Alexander

Thank you very much for the work you've done in selling our building plot and for your kindness. We are very happy to have met you, even if only by email. Who knows, maybe one day we'll meet in person. If you ever come to Italy, you're more than welcome!

Veldig hyggelig og engasjert megler.

Hyggelig og grundig megler som gjør sitt beste for at jeg som kunde skal bli fornøyd. Han er tilgjengelig når jeg har hatt behov for det, og er flink på tilbakemeldinger og oppdateringer underveis.

Høy faglig kompetanse og tilgjengelig. Veldig fornøyd med jobben som ble gjort i forkant, under og etter salg.

Veldig fornøyd med hele prosessen. Megleren var tilgjengelig, god på kommunikasjon før og etter visninger, og gjennomførte prosessen på en ryddig og fin måte.

## Ryddig og god oppfølging

Vi opplevde at megler var dedikert til oppgaven og gjorde en god jobb for oss.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Alexander Bergheim**



**Alexander Bergheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**Mobil:** 916 56 014  
**E-post:**  
Alexander.bergheim@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling  
**Telefon:** 55 36 40 40  
Proaktiv Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 987 281 790

## EN NY HVERDAG

Alexander har en bachelorgrad i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI.

I tillegg til all sin kunnskap for faget er Alexander meget prestasjonsbevisst og målrettet, akkurat som på fotballbanen. Innsats, ståpåvilje og strategi er det som vinner fotballkamper, det samme gjelder meglingen.

Den med den beste planen og gjennomføringsevnen skaper de beste resultatene både for selgere og kjøpere. Det er her Alexander kommer inn, for å forvalte den største formuesverdien din på best mulig måte, som gjør at du sitter igjen med mest mulig.

Toppleilighet med egen balkong og et tiltalende, moderne uttrykk. Lave felleskostnader og en gjennomført leilighet med lys og luftig romfølelse. Det perfekte førstegangskjøp!

I populære Gjøas vei finner du en leilighet som er perfekt for deg som skal kjøpe ditt første hjem. Her får du en bolig med varme, sjel og en innbydende atmosfære, kombinert med en beliggenhet som gjør hverdagen enkel. Leiligheten ligger i et rolig og veletablert nabolag med kort vei til Bybanen, buss, butikker, kaféer, treningssentre og andre servicetilbud. Samtidig har du flotte friområder like i nærheten, med fine turmuligheter rundt Tveitevannet, Christieparken og videre mot Ulriken. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket og trygt. Innvendig fremstår leiligheten gjennomført og lett å like, med delikate fargevalg og en smart planløsning. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som skaper en

sosial og naturlig flyt. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og har et stilrent uttrykk med integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong. Leiligheten har også romslig entré, lys og god sovealkove og et moderne bad med fliser og gulvvarme. Dette er en leilighet som gir en veldig god ramme for å komme seg inn på boligmarkedet. Den kombinerer det praktiske med det hyggelige, og gir deg et hjem som både føles trygt, innbydende og enkelt å trives i. Gjøas vei er et svært godt sted å begynne boligreisen.

Eiendomsmeglerfullmektig  
**Alexander Bergheim**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Småstrandgaten

### Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis  
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.  
Midt i Bergen sentrum.  
Velkommen!

### Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
T: 55 36 40 40  
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

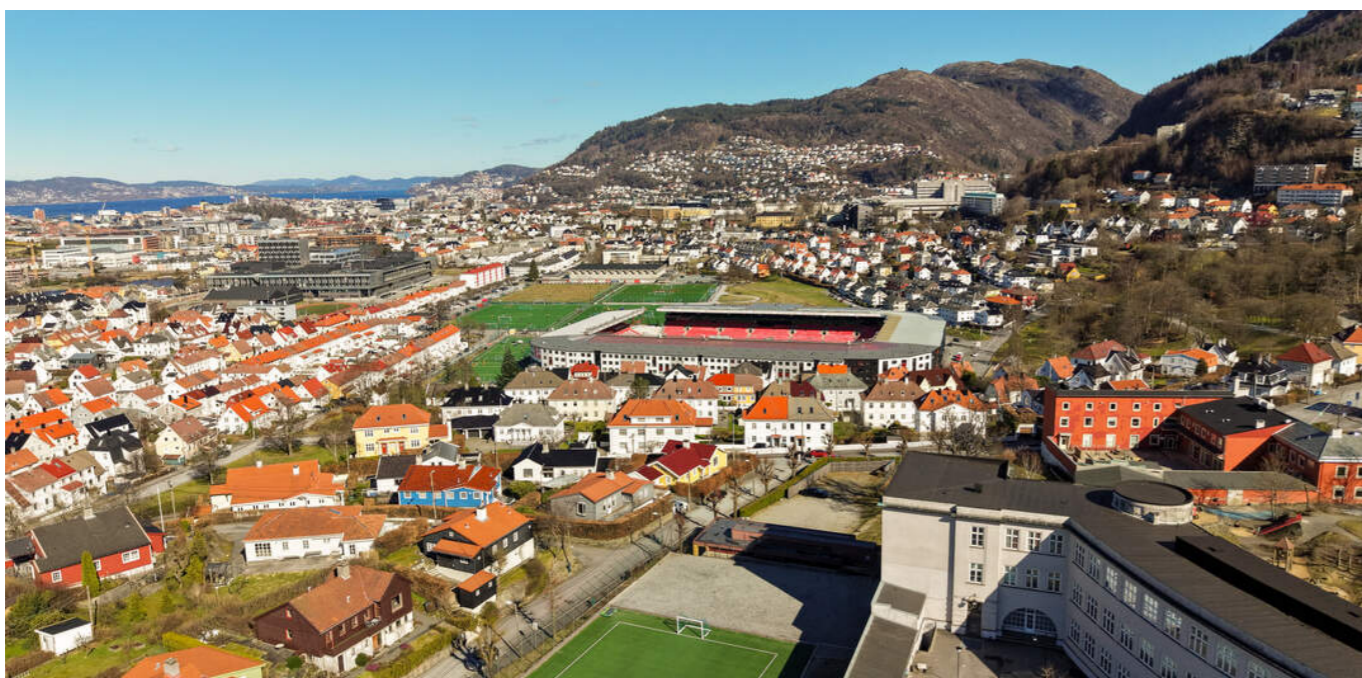
I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



# FRIDALEN

*Kommune: Bergen / Område: Fridalen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Trygt, godt og stille, men likevel tett på alt du trenger i hverdagen. Dette er et godt sted å bo, i en folkekjær og trivelig del av byen med grønne friområder, variert bebyggelse og et bomiljø som favner mennesker i alle aldre og livssituasjoner.

Her bor du med kort vei til det meste som får hverdagen til å flyte godt. Sletten senter ligger bare få minutter unna og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet dagligvare, apotek, vinmonopol, klesbutikker, sportsbutikk og hyggelig café. Bunnpris ligger også like i nærheten, og på Wergeland finner du en stor Rema 1000 som også er søndagsåpen. I nærområdet finnes dessuten flere spisesteder og gode take away muligheter.

Bybanestoppet ved Brann stadion ligger i gangavstand fra boligen, og gir enkel tilgang både til sentrum og sørover mot Lagunen, Sandsli, Kokstad og Flesland. Høgskolen på Kronstad



## OFFENTLIG TRANSPORT

|    |                                                 |        |    |        |
|----|-------------------------------------------------|--------|----|--------|
| 🚶  | Birkeveien<br>Linje 5, 49, 934                  | 6 min  | 🚶  | 0.4 km |
| 🚶  | Brann stadion<br>Linje 1                        | 9 min  | 🚶  | 0.7 km |
| 🚶  | Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 10 min | 🚶  | 4.7 km |
| ✈️ | Bergen Flesland                                 | 18 min | ✈️ |        |

## DAGLIGVARE

|  |                             |       |   |        |
|--|-----------------------------|-------|---|--------|
|  | Bunnpris Hope               | 7 min | 🚶 |        |
|  | Kiwi Birkeveien<br>PostNord | 8 min | 🚶 | 0.7 km |

## VARER/TJENESTER

|    |                        |        |   |  |
|----|------------------------|--------|---|--|
| 🛍️ | Sletten Shoppingsenter | 10 min | 🚶 |  |
| 🏪  | Vitusapotek Minde      | 8 min  | 🚶 |  |

## SPORT

|   |                                    |        |   |        |
|---|------------------------------------|--------|---|--------|
| 🏃 | Fridalen skole<br>Aktivitetshall   | 3 min  | 🚶 | 0.2 km |
| 🏃 | Langhaugen skole<br>Aktivitetshall | 5 min  | 🚶 | 0.4 km |
| 🏊 | SATS Wergeland                     | 8 min  | 🚶 |        |
| 🏊 | Feel24 Landås                      | 11 min | 🚶 |        |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|   |                                       |       |   |  |
|---|---------------------------------------|-------|---|--|
| 🚗 | Langhaugen VGS - Vestland fylkesko... | 5 min | 🚶 |  |
| 🚗 | Nicolaysens vei                       | 6 min | 🚶 |  |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ligger bare en kort spasertur unna, og med bybanen kommer du deg også raskt til øvrige studieinstitusjoner i sentrum. Haukeland Universitetssykehus ligger i gang og sykkelavstand, og det er også kort vei til de store arbeidsplassene på Minde, Kronstad og Solheimsviken.

For den som setter pris på natur og aktivitet, er beliggenheten svært god. Storetveitmarken er et populært friområde for både rekreasjon og rolige ettermiddager, mens

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

Tveitevannet byr på fine turmuligheter langs tilrettelagte stier og veier. Ønsker du mer kupert terreng, ligger byfjellene lett tilgjengelig, med Ulriken som et naturlig turmål året rundt. Også Løvstakken og Lyderhorn er flotte alternativer for den aktive.

Området byr i tillegg på et bredt spekter av aktivitetstilbud, med muligheter for blant annet ishockey, tennis, turn, ballspill, skating og klatring. Foretrekker du å trene innendørs, finnes det flere treningssentre i nærheten.

Dette er med andre ord en beliggenhet som treffer bredt og godt. Her bor du stille og tilbaketrukket, men samtidig midt i et av Bergens mest praktiske og populære boligområder, med den roen, grønnskapet og nærheten til bylivet som gjør det lett å trives.



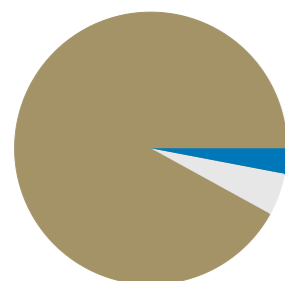
#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Fridalen hovedsakelig bestående av leilighetsbygg.

#### BOLIGMASSE



5% rekkehus  
92% blokk  
3% annet



# Livet i Fridalen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Kristina Melbø Valvik

## Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte leiligheten rett før sommeren 2022.

## Hva var avgjørende for at du valgte å kjøpe her?

Jeg hadde ikke vært i Fridalen før visningen, men falt umiddelbart for nabolaget. Området er grønt og frodig, med flotte trær, fjell på alle kanter og et glimt av havet. Jeg var på jakt etter en leilighet med balkong, eget soverom og nærhet til fjellet - og denne oppfylte alle ønskene.

## Hva har blitt gjort med boligen etter at du kjøpte den?

Leiligheten var nyoppusset da jeg flyttet inn. I ettertid har jeg lagt inn fibernett, og sameiet har installert nytt brannvarslingssystem samt etablert utekran.

## Hvorfor skal du selge?

Jeg selger fordi jeg har fått jobb i en annen by, ellers ville jeg gjerne blitt boende her i flere år til. Jeg har trivdes veldig godt, og området har utviklet seg mye siden jeg flyttet inn. Med blant annet Kronstad tunnelen har det blitt overraskende sentralt, det tar kun 15-20 minutter med sykkel til sentrum.

## Hva har du likt spesielt godt med boligen, og hva kommer du til å savne mest?

Jeg kommer definitivt til å savne morgenstundene på balkongen. Om sommeren får man sol fra rundt klokken åtte og utover formiddagen. Det er stor plass til blomster og et lite utemøblement, og man har utsikt mot Ulrikken. Nærheten til fjellet er også helt fantastisk, på rundt 20 minutter er du på vei opp. Min favorittsti går til Nubbevannet og videre mot Ulriken.



Jeg setter også stor pris på romfølelsen i leiligheten og muligheten til å skape ulike soner. Trappegangen gir en ekstra dimensjon til leiligheten. Det er noe eget ved å komme opp i sin egen etasje. Det skaper en god romfølelse og gjør at leiligheten oppleves mer som et lite hjem. Dette er rett og slett en veldig god leilighet å bo i.

## Hva har du likt best med området?

Jeg setter stor pris på nærheten til både natur og servicetilbud. Du har fjellet rett ved, samt Sletten senter med blant annet Vinmonopol, MENY og apotek. I tillegg er det kort vei til Godt Brød på Kronstad, Lystgården på Landås og Sletten Eksotisk Mat med et veldig godt utvalg av ferske grønnsaker. SATS på Wergeland ligger også kun rundt 10 minutters gange unna.

## Er det noe du ikke er fornøyd med?

Det eneste jeg har savnet er gardiner på soverommet. Det blir lyst om morgenen vår og sommer, så jeg har brukt sovemaske.

## Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Stemningsfullt med snø utenfor, nesten som en liten snøhule.

Vår: Leiligheten fylles med lys, og området blir grønt og levende.

Sommer: Balkongen og uteområdene kommer virkelig til sin rett. Det er lyst og luftig, og det føles nesten som om man er i en annen by enn Bergen.

Høst: Nydelige høstfarger i fjellet, og en lun og hyggelig atmosfære inne.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Lys, luftig og innholdsrik.

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL GJØAS VEI 10

Vi starter utendørs - boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## **Parkering**

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

## **Tomtestørrelse**

220 m<sup>2</sup>

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Bygningssakskyndig**

Patrick Bang (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser at hun har bodd fast i boligen siden kjøpet i 2022. I egenerklæringen er det i hovedsak ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved boligen eller forhold i sameiet, utover enkelte oppgraderinger og installasjoner. Det er i 2022 montert to nye takpunkt for belysning av faglært elektriker, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Videre er det opplyst om installasjon av fibernett i 2022, nytt brannalarmanlegg i 2025 og montering av utekran på sameiets fellesområde i 2025.

### **BESKRIVELSE AV TOMT**

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med treplattning, gjerde, grus og plen.

### **BYGGEMÅTE**

Bygningen er oppført i 1932 og leiligheten er en selveierleilighet i småhus over to etasjer. Boligen har altan på

ca. 2,6 kvm med utgang fra stue/kjøkken, samt utvendig bod på ca. 3,2 kvm. Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av spengstein eller grov pukk på fjell, med grunnmur og fundamenter i betong og sparestein. Etasjeskillene er utført i trebjelkelag. Ytterveggene er i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt, og innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning. Takkonstruksjonen er utført med tresperrer, og taket er tekket med sutak, lekter og skiferstein. Vinduer er med isolerglass i malte trekarmen, med årgang 2011 og 2021. Entrédør er slett dør med brannklasse B 30 og lydklasse 38 dB. Balkongdør har isolerglass i malte trekarmen og er fra 2011.

Innvendig har leiligheten laminat på gulv og malte flater på vegger og i himlinger i entré, trapperom, gang, sovealkove og stue/kjøkken. Badet har keramiske fliser på gulv og vegger, med malte flater i himling. Badet inneholder baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil med belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med innfellbar dør i herdet glass, samt elvarmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling. Badet er opplyst å være fra 2012, men det foreligger ikke dokumentasjon. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stålvaske og kitchenboard over benkeplate. Kjøkkenet er fra 2022 og er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap og integrert ventilator fra Flexit. Det er også opplegg for vaskemaskin, komfyrvakt og lekkasjesensor.

Tekniske installasjoner består av vannrør av PEX i rør i rør system, med fordelerskap og stoppekran plassert på bad. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft via ventiler, med Flexit





aggregat plassert på loft. Oppvarming skjer via elvarmekabler på bad og luft til luft varmepumpe fra Panasonic i stue/kjøkken, montert rundt 2011. Varmtvannsbereider er på 115 liter og plassert i kjeller. Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang. Det er opplyst om nytt brannalarmanlegg fra 2025 og fibernet fra Altibox montert i 2022.

Når det gjelder utvendige forhold er det registrert at takteking og undertak er av eldre årgang, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker. Det er videre registrert at det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, at det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Dette punktet er gitt TG3, og kostnadsestimatet er oppgitt til under kr 20 000. Det er også registrert stedvise riss og mindre sprekker i fasaden. For takkonstruksjon og loft var det kun begrenset tilkomst for inspeksjon.

Innvendig ble det ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje på overflater. Etasjeskiller er kontrollert med laservater, med målt avvik på 0 til 10 mm i stue/kjøkken og 0 til 15 mm i soverom. Takstmann opplyser samtidig at det i eldre boliger må påregnes skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere. Det er murt pipe i boligen, men ikke ildsted i leiligheten. Det er registrert at ildfast plate mangler under sotluke eller feieluke, og at hendel til feieluke er defekt. I rom under terreng er det registrert indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig, sørge for god luftsirkulasjon og ventilasjon, og ved behov vurdere avfukter eller utbedring av drenering.

Badet har fall mot sluk og vann rant ved enkel funksjonstest til sluk. Det er registrert oppsprukkede fuger rundt sluk, og takstmannen anbefaler at fuger fylles i. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert på membranløsningen, og badet er derfor gitt TG2 på sluk, membran og tettesjikt. Takstmannen anbefaler jevnlig overvåkning av tilstanden og opplyser at dusjkabinett kan bidra til å skåne overflatene og forlenge brukstiden. Det er også registrert fuktsvelling på baderomsmøbel. Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling fra tiliggende rom mot dusjsone, og det ble ikke registrert utslag.

For tekniske installasjoner er varmepumpen gitt TG2 som følge av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er



oppbrukt. Varmtvannsberederen er fra 1995 og er gitt TG2 fordi den er over 20 år gammel, samt at det ikke er påvist tilfredsstillende eltilkobling iht. gjeldende forskrift. Takstmannen opplyser at tanken fungerer i dag, men at eldre tanker har økt risiko for plutselige skader, og at tilfredsstillende eltilkobling bør etableres. Når det gjelder det elektriske anlegget er det gjennomført forenklet vurdering. Det foreligger kontrollrapport fra 2021 hvor avvik er lukket, men det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget, og takstmannen anbefaler derfor en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Når det gjelder tomteforhold er dreneringen vurdert ut fra alder, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid. Dette må sees i sammenheng med registrerte indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Utvendige vann og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger, men alder og type er ukjent og ledningene er skjulte. Det må gjøres nærmere undersøkelser, som kamerainspeksjon, for å kunne si mer om tilstanden på disse.

Under forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet er det opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, og det er registrert manglende sikkerhetsglass på vindu i trappeløp. Sovealkoven tilfredsstillende heller ikke krav til rom for varig opphold, og dette er særskilt kommentert i rapporten. Det foreligger ellers godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Utvendig bod er oppført med yttervegger av bindingsverk og pulttak tekket med takpapp. Boden har enkel standard. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av boden, og det kan derfor foreligge feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er nærmere omtalt i rapporten.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsfaglig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Areal

Bruksareal:  
2. etasje  
BRA-i: 4 kvm  
Total BRA: 4 kvm

3. etasje  
BRA-i: 29 kvm  
Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
3. etasje: 3 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:  
Innvendige vegger utgjør ca. 1,3 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

## TAKHØYDER

Mellom ca. 0,77-2,23 meter målt i stue/kjøkken. Ca. 2,55 meter målt i gang i 2. etasje.

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

## Standard

Velkommen skal dere være til denne flotte leiligheten i Gjøs vei 10. En meget flott leilighet i byggets øverste etasje.

Før du kommer til inngangsdøren, går du gjennom sameiets felles terrasse som kan benyttes på de gode solværsdagene. Her tar du trappen opp en etasje, før ditt eget inngangsparti vil ta deg videre opp i leiligheten. Inngangspartiet gir mulighet for å sette fra seg alt av sko og yttertøy nede før du tar trappene videre opp.

Fra gangen ledes man videre inn til stue og kjøkken som ligger i en åpen og sosial løsning. Kjøkkenet har en lekker innredning fra 2022 med glatte fronter og en god benkeplate. Her er det rikelig med skap og benkeplass, som gir gode arbeidsforhold for matlaging og oppbevaring. Av integrerte hvitevarer medfølger kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

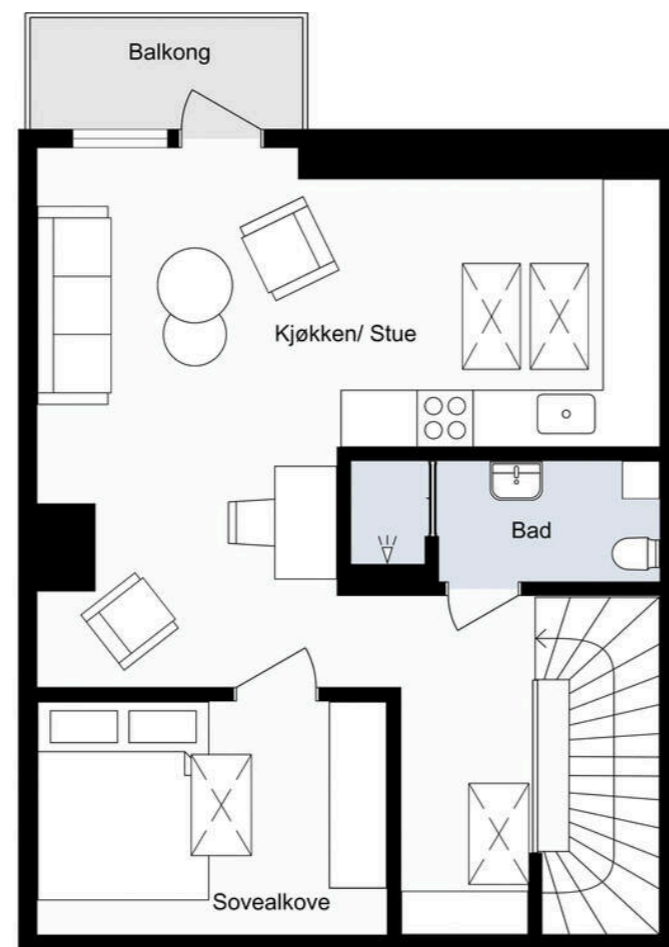
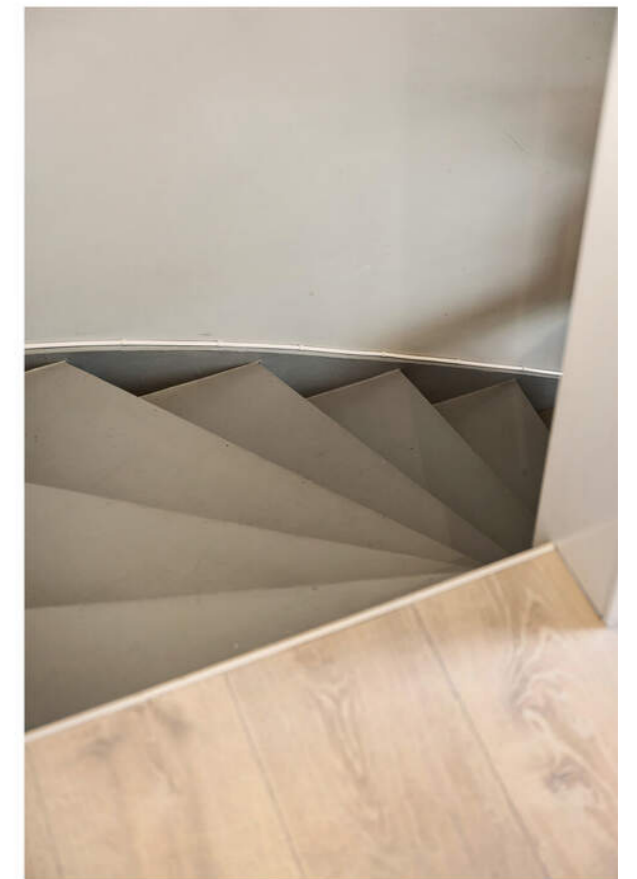
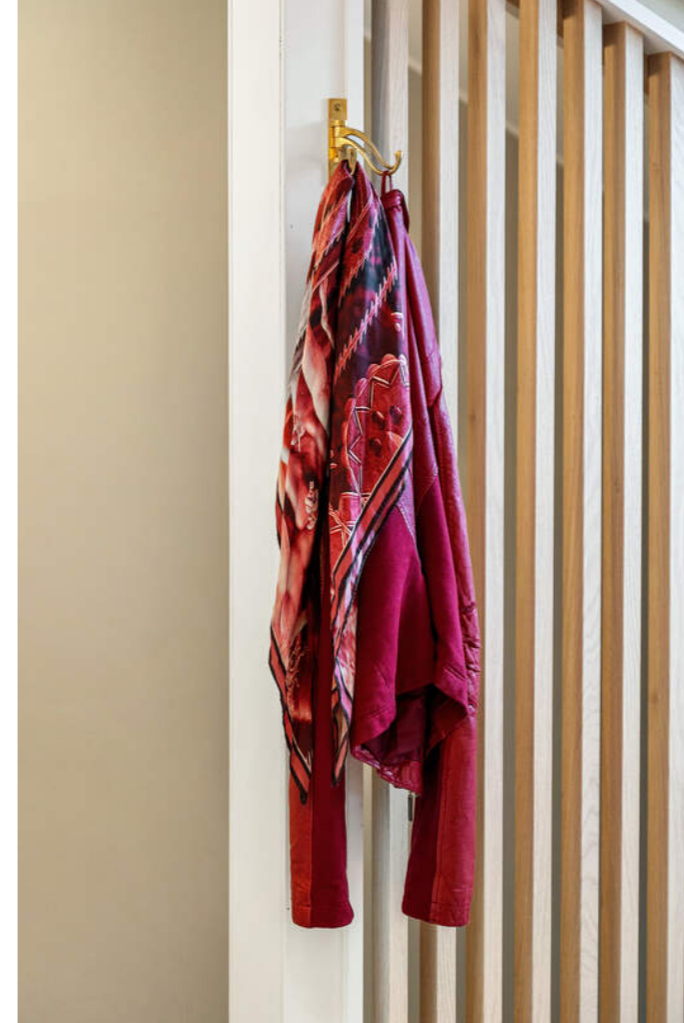
Stuen er lys og innbydende og har plass til en ønsket sofa med tilhørende møblement. Det store vinduet og balkongdøren sørger for rikelig med naturlig lys,

Badet er lekkert utført med fliser på gulv og vegger, og holder en moderne og tiltalende standard. Badet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt skap, vegghengt toalett og en lekker dusjløsning med glassdør. Gulvvarme bidrar til ekstra komfort og gir en lun og behagelig følelse.

## Info strømforbruk

Selger opplyser om at årlig strømforbruk har vært 4.548 kWh.





### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Hvitevarer

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

### Innhold

Selveierleilighet oppført over to etasjer. Altan på 2,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Utvendig bod på 3,2 m<sup>2</sup>.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

2. etasje:  
Entré (3,7 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### 3. etasje:

Trapperom (2,2 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Spilevegg mot gang.

### Gang (3,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Bad (2,9 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

### Sovealkove (1,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Stue/kjøkken (17,9 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Varmepumpe. Utgang til altan. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:  
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Grunnmur i betong med sparestein.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig pusset og malt.

## VELKOMMEN INN

Trappen leder opp til en romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter. Herfra er det adkomst til alle rom i leiligheten.



Vinduer:  
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:  
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 38dB.  
Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjon:  
Takkonstruksjon med tresperrer.  
Taktekking med sutak, lekter og skiferstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Sikringskap med automatsikringer.  
Varmtvannsbereder på 115 liter.

#### **Ikke målbare arealer**

Alkove har en gulvflate på ca. 8,5 m<sup>2</sup> (deler av arealet er ikke målbart).

#### **Oppvarming**

El. varmekabler på bad.  
Luft-til-luft varmepumpe i stue.

# STUEN

Stuen er lys og innbydende, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og herfra er det utgang til en god balkong. Varmepumpen bidrar til behagelig temperatur gjennom hele året.





# BALKONG

Fra stuen er det utgang til en god balkong med utsikt mot Ulriken. Her kan du nyte rolige stunder i hyggelige omgivelser, enten dagen starter med en kopp kaffe eller avsluttes med frisk luft og fin utsikt. Et perfekt sted for morgenkaffen og en god bok i ro og mak.



# KJØKKEN

Et nydelig kjøkken, oppgradert i 2022 med slette fronter, rene linjer som gir det hele et moderne uttrykk. Her er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er også opplegg for vaskemaskin.





# SOVEALKOVE

Sovealkoven er praktisk integrert i planløsningen med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Alkoven har en gulvflate på ca. 8,5 kvm, hvor deler av arealet ikke er målbart på grunn av takhøyde. Rommet har vært helt strålende for eier.



# BAD

Badet er lekkert utført med fliser på gulv og vegger, og holder en moderne og tiltalende standard. Badet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt skap, vegghengt toalett og en lekker dusjløsning med glassdør. Gulvvarmen bidrar til ekstra komfort.

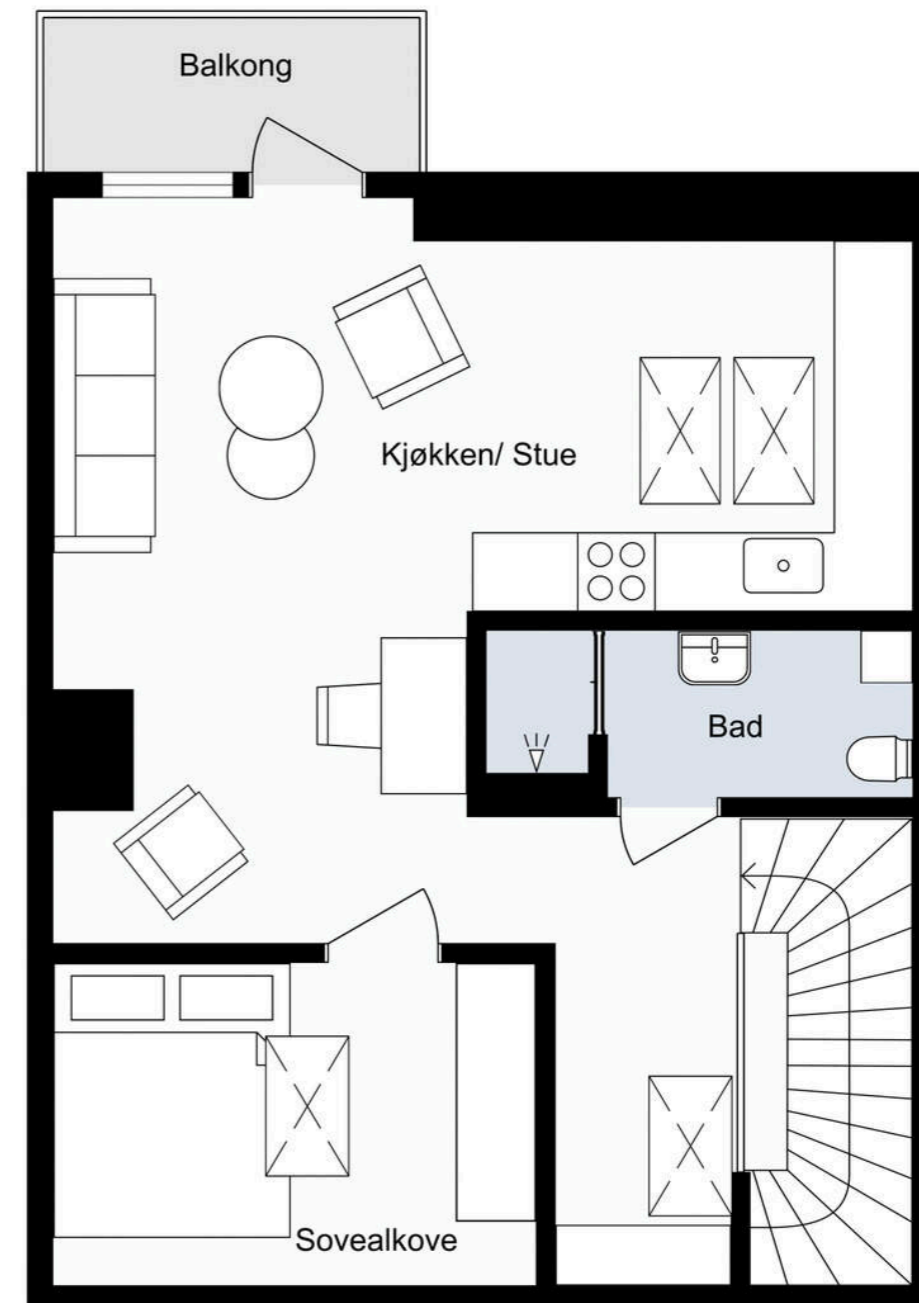






# PLANTEGNINGER

Gjøas vei 10



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Håvard Støen Gussiås

### **Om sameiet**

Sameiet ble opprettet i slutten av 2024 og sameiekonto ble først opprettet i 2025. Før sameiet ble opprettet har sameiet vært uregistrert.

Sameiet består av tre boligseksjoner.

### **Felleskostnader pr. mnd**

500,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Husforsikring og oppsparing av midler.

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Når det gjelder årsregnskap, beretning og budsjett, ble sameiet opprettet i slutten av 2024 og sameiekonto opprettet først i 2025. Derfor foreligger det ikke noe årsregnskap og beretning så langt.

### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringselskap Fremtind  
Polisenummer35077547

### **Formuesverdi primær**

600.992,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

2.403.967,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

6.761,- for 2025

### **Eiendomsskatt**

2.143,- for 2025

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.



Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

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

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

### **Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.1933 vedrørende 2 etasjes murbygning.

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.2012 vedrørende endring bolig.

Det foreligger ferdigattest datert 13.09.2012 vedrørende fasadeendring bolig.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

1933/901415-1/106 27.06.1933 BESTEMMELSE OM VEG

1933/901416-1/106 10.11.1933 BESTEMMELSE OM GJERDE

1934/906377-1/106 05.06.1934 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

2022/319873-1/200 22.03.2022 21:00 SEKSJONERING

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert gjennom en eldre reguleringsplan fra 1951, Årstad, Slettebakksveien ved Fridalen skole. Dette betyr i praksis at området allerede er planlagt og utbygget, og at eiendommen inngår i en etablert bebyggelsesstruktur. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor sentrumsformål i byfortettingsone BY2. Området er avsatt til bymessig utvikling og fortetting, altså et område der kommunen i utgangspunktet ønsker effektiv og videre utvikling over tid. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone for kulturmiljø, Minde Nymark, som innebærer kulturhistoriske kvaliteter i området skal tas hensyn til ved eventuelle fremtidige tiltak. I tillegg ligger eiendommen i rød sone for luftkvalitet etter kommuneplanen.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan for Landås, hvor arealet er vist som boligområde. Samtidig er området registrert som unntatt fra rettsvirkning i denne kommunedelplanen. Dette betyr at det først og fremst er kommuneplanen og øvrige gjeldende planer som vil være mest relevante ved vurdering av eiendommen og eventuelle fremtidige tiltak.

Det er ikke registrert planendringer på eller i umiddelbar nærhet til eiendommen, men det foreligger planer og tiltak i nærområdet. Det jobbes med ny kommuneplan, KPA 2027, samt vedtatt detaljregulering for Langhaugen videregående skole. Det er også registrert flere godkjente tiltak i nærområdet, blant annet ombygginger og tiltak knyttet til bolig, skole og idrettshall. Eiendommen er i tillegg berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

### **Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne



dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

#### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

#### Offentligrettslig pålegg

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

#### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

#### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

##### Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

79 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

80 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

93 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 270 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

3 283 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever

tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av



om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.



Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

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

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

##### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

##### Boligkjøperforsikring

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

##### Innbo og løsøre

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

##### Eier

Kristina Melbø Valvik

##### Tilbud på lånefinansiering

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

##### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning. Kun for 1 visning. kr 2 500,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 745.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

##### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling

av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

##### Hvitvaskingsreglene

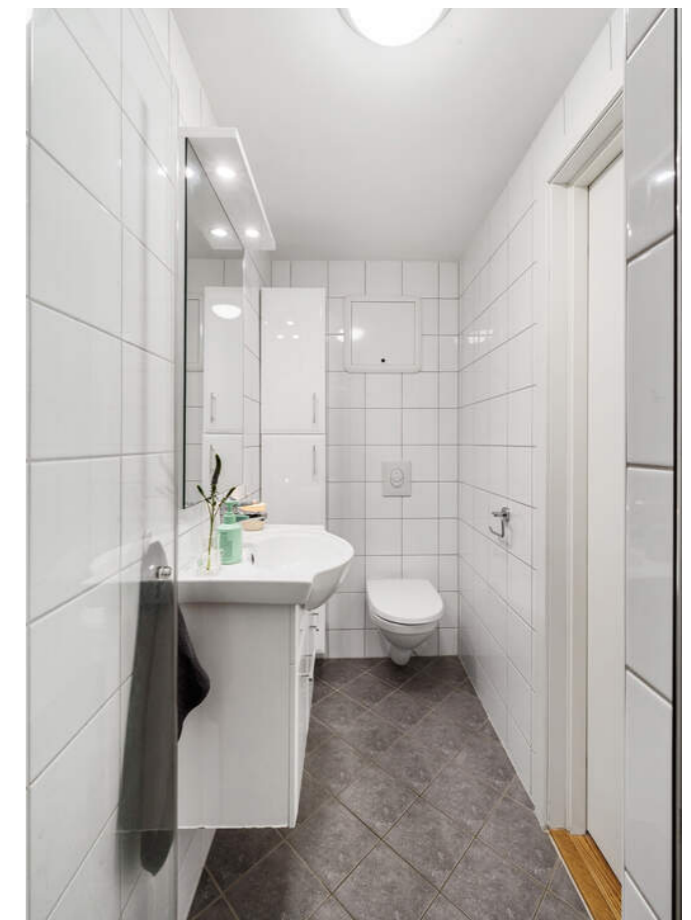
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kunde kontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

##### Vedlegg til salgsopp-gave

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

##### Boligselgerforsikring

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



Dato salgsopp-gave  
20.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Selveierleilighet (i småhus)
- Gjøas vei 10, 5067 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 160, bnr. 278, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m<sup>2</sup> BRA-i: 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-3336

Eiendomsverdi ref nr: RP6095

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572



Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

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

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

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

**1**

Tiltak under kr 20 000

**2**

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

**3**

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

**4**

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

**5**

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

Selveierleilighet oppført over to etasjer.  
Altan på 2,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.  
Utvendig bod på 3,2 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### REFERANSEnivå

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

### EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolerings og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

### BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekte i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

### BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt på Wergeland, i nærheten av Fridalen skole. Området har kort avstand til skole, serveringssteder, fritidstilbud og kollektivtransport, med det meste tilgjengelig innen gangavstand. Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet Bunnpris Hope, Mat – Sletten Eksotisk Mat, KIWI Birkeveien, Bunnpris Sletten, MENY Sletten og Rema 1000 Wergeland. Sletten senter ligger omtrent 10 minutters gange unna og tilbyr et utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert kafé og vinmonopol. For et større utvalg av butikker og

tjenester ligger Bergen sentrum en kort kjøretur unna.

### TOMT

Tomten er opparbeidet med treplating, gjerde, grus og plen.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:  
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.  
Grunnmur i betong med sparestein.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig pusset og malt.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

### Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 38dB.  
Balkongdør med isolerglass i malte trekarmen.

### Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.  
Taktekking med sutak, lekter og skiferstein.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### 2. etasje:

Entré (3,7 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### 3. etasje:

Trapperom (2,2 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Spilevegg mot gang.

#### Gang (3,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 5 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad (2,9 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Sovealkove (1,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Stue/kjøkken (17,9 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Varmepumpe. Utgang til altan. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Sikringskap med automatsikringer.  
Varmtvannsbereder på 115 liter.

### OPPVARMING

El. varmekabler på bad.  
Luft-til-luft varmepumpe i stue.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet (i småhus)

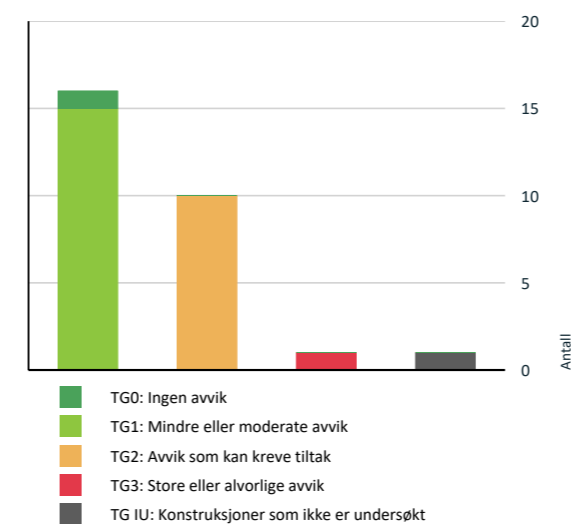
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

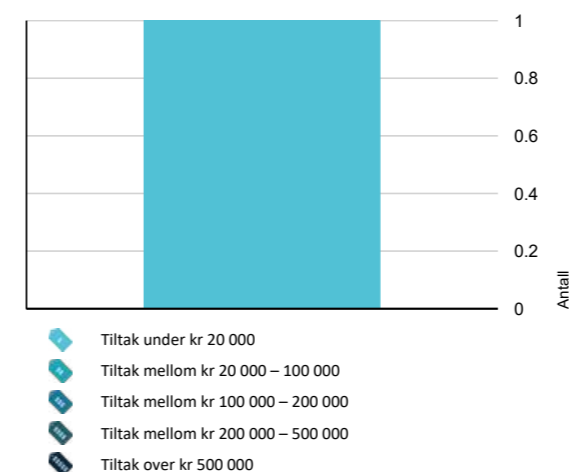
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

### Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet (i småhus)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise riss/mindre sprekker i fasaden.

### Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Hendel til feieluke er defekt.

### Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Våtrom > 3. etasje > Bad (2,9 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Oppsprukkede fuger rundt sluk.

### Våtrom > 3. etasje > Bad (2,9 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Våtrom > 3. etasje > Bad (2,9 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på baderoms møbel.

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Manglende sikkerhetsglass på vindu i trappeløp.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 8 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



**Byggeår**  
1932

#### Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

#### Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

#### Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

### UTVENDIG

#### 1 TO 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Taktekking av eldre årgang.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekkning vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

- Når taktekkning og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

#### 1 TO 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 9 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Konf. feier vedr. behov for stigetrinn.
- Tidspunkt for utskifting av eldre takrenner nærmer seg.
- Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.
- Estimert omfatter kun etablering av snøfangere hvor dette mangler grunnet gitt TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og plateledning.

#### Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

#### Forventet brukstid:

- Puss: ca. 30–60 år
- Maling: ca. 10–20 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise riss/mindre sprekker i fasaden.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.

### TG 4 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det var kun begrenset tilkomst for inspeksjon av takkonstruksjonen.

#### Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales.

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 10 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduer fra 2011 og 2021.

#### Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

#### Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 38dB.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmmer.  
Balkongdør fra 2011.

#### Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

#### Vedlikehold:

Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

#### Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 11 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Altan på 2,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk med stående stålspiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,04 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregner tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre ca. 20–40 år



### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom.

Kontrollerte rom:

- Stue/kjøkken: 0-10 mm

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 12 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



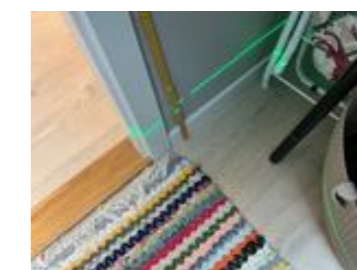
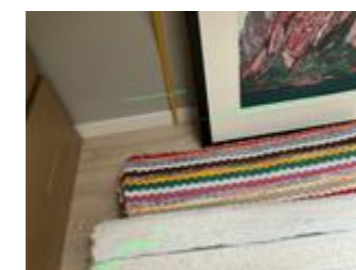
## Tilstandsrapport

- Soverom: 0-15 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.



#### TO 2 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Pipe:  
Murt pipe.

Ildsted:

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Hendel til feieluke er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Feieluke bør utbedres.



#### TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

##### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 13 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig, spesielt i sommerhalvåret. For å redusere fuktpåkjenningen bør det sikres god luftsirkulasjon (unngå lagring tett mot yttervegg) og tilstrekkelig ventilasjon. Ved vedvarende høye verdier bør bruk av avfukter eller utbedring av utvendig fuksikring (drenering) vurderes som tiltak.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Lukket tretrapp med malte trinn mellom 2. etasje og loftsetasjen.

#### Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringsstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

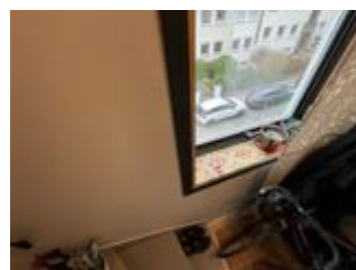
- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år



Manglende rekkverk. Se mer info under HMS-punkt.



Manglende håndløpere. Se mer info under HMS-punkt.



Manglende sikkerhetsglass. Se eget punkt under HMS-punkt.

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 14 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

#### Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD (2,9 M<sup>2</sup>)

##### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

#### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med innfellbar dør i herdet glass samt dusjarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Bad fra 2012 i følge tidl. salgsoppgave. Det foreligger ikke dokumentasjon.

#### 3. ETASJE > BAD (2,9 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

#### 3. ETASJE > BAD (2,9 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Oppsprukkede fuger rundt sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fuger bør fylles i.

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 15 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### 3. ETASJE > BAD (2,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



### 3. ETASJE > BAD (2,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 16 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på baderomsmøbel.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.

### 3. ETASJE > BAD (2,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

### 3. ETASJE > BAD (2,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

##### Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.  
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.  
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.  
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.  
Vektprosent over 27% defineres som vått.

##### Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



### KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (17,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate.

##### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Induksjonstopp

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 17 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Frysenskap.

Integrert ventilator fra Flexit.

Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Kjøkkeninnredning fra 2022.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (17,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet brukstid:  
- Vannrør av plast: 25-50 år



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet brukstid:

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 18 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- Avløpsrør av plast: 25-50 år

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Aggregat fra Flexit, plassert på loft.

Aggregat av nyere alder.

Takstmann kjenner ikke til evt. servicehistorikk eller utfordringer med anlegget.

Ve dr. levetid:  
Normal levetid for denne typen anlegg er typisk 15–20 år, avhengig av bruksintensitet og vedlikehold. For å forlenge anleggets levetid anbefales jevnlig rengjøring av kanaler samt periodisk service. Ingen vesentlige avvik ble registrert, men på grunn av anleggets alder kan det være behov for oppgraderinger, som for eksempel utskifting av motor, eller i enkelte tilfeller en fullstendig fornyelse av anlegget i nær fremtid. Merk at tilstanden på skjulte kanaler ikke kan vurderes ved visuell befaring alene.

#### TO 2 Varmepumpe

##### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel plassert i stue/kjøkken.

Varmepumpen ble montert rundt 2011.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:  
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



#### TO 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsberedere på 115 liter, plassert i kjeller.

Bere der fra 1995.

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 19 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### 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

ELEKTRISK ANLEGG  
Sikringskap er plassert i gang.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.  
Nytt brannalarmanlegg fra 2025.  
Fibernet fra Altibox, montert i 2022.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 25A, 6 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

### Spørsmål til eier

1. 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?  
**Det foreligger kontrollrapport fra 2021, hvor avvik er lukket.**

### Generelt om anlegget

2. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 20 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

6. 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?  
**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

**Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.**

**På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.**

### Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

#### TO 2 Fuktisikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

##### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 21 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i betong med sparestein.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:

- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

### 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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Manglende sikkerhetsglass på vindu i trappeløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

- Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere egnet glass ved vindu i trappeløp.

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Bygninger på eiendommen

### Utvendig bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Yttervegger av bindingsverk.  
Pultak teknet med takpapp.

Boden har enkel standard.

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

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

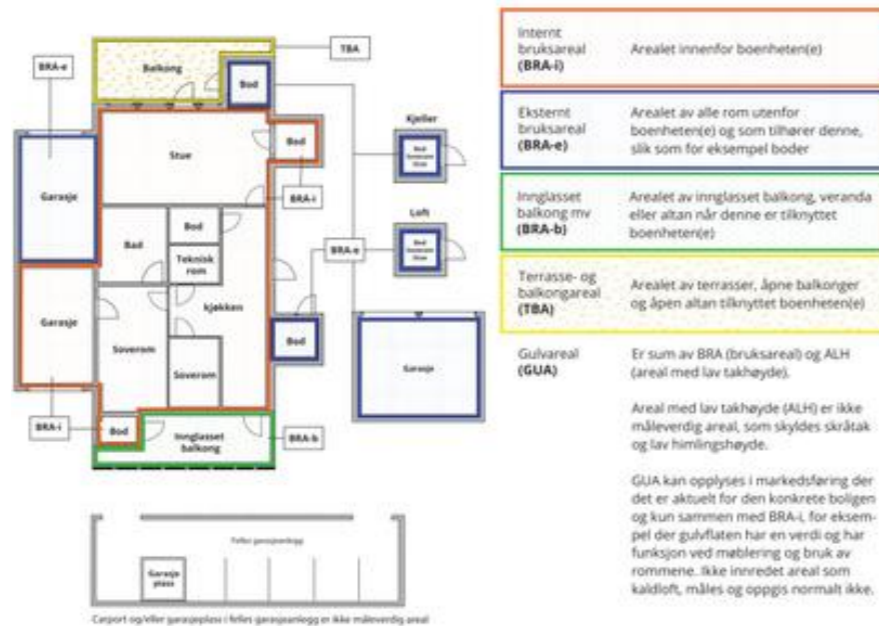
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 24 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



### Selveierleilighet (i småhus)

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 4                             |                             |                            | 4   |                                 |
| 3. etasje      | 29                            |                             |                            | 29  | 3                               |
| <b>SUM</b>     | <b>33</b>                     |                             |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>33</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Entré (3,7 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                   |                             |                            |
| 3. etasje | Trapperom (2,2 m <sup>2</sup> ), gang (3,7 m <sup>2</sup> ), bad (2,9 m <sup>2</sup> ), sovealkove (1,0 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (17,9 m <sup>2</sup> ) |                             |                            |

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Mer:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,3 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

Mellom ca. 0,77-2,23 meter målt i stue/kjøkken. Ca. 2,55 meter målt i gang i 2. etasje.

Alkove har en gulvflate på ca. 8,5 m<sup>2</sup> (deler av arealet er ikke målbart).

### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger. Pga. leilighetens utforming med skråtak o.l. kan det forekomme avvik utover standardens krav.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 25 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Sovealkove tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Merk at det er montert dør

#### Utvendig bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>3</b>                      |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod (3,2 m <sup>2</sup> )   |                            |

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------------|------------|------------|
| Selveierleilighet (i småhus) | 33         | 0          |
| Utvendig bod                 | 0          | 3          |

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 16.4.2026 | Patrick Bang          | Takstingeniør |
|           | Kristina Melbø Valvik | Kunde         |

#### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                                                  | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|--------------------------------------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 160  | 278  |      | 3    | 221 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet       |

#### Adresse

Gjøas vei 10

#### Hjemmelshaver

Valvik Kristina Melbø

## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar                                                                                                                                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 16.04.2026 |                                                                                                                                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       | 16.04.2026 | Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Bergenskart.no         | 16.04.2026 | Innhenting av kommunal info.                                                                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Opplysninger fra eier. | 16.04.2026 | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Bilder fra befaring    | 16.04.2026 | Lagret internt for dokumentasjon.                                                                                                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Seeiendom.no           | 16.04.2026 |                                                                                                                                            | Gjennomgått |       | Nei     |

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 28 av 31

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 29 av 31

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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 30 av 31

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP6095>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN  
Gnr 160 - Bnr 278  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20932-3336

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 31 av 31

Proaktiv Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN

22 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse      | Postadresse  | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Gjøas vei 10 | Gjøas vei 10 |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd fast i boligen 2022-2026, 4 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

### Informasjon om selger

Selger

Valvik, Kristina Melbo

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

Side 2



2022

## 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

## 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av to nye takpunkt for belysning (lamper).

## 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Urheims Elektrokompani AS

## 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Rør**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Sopp og skadedyr**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger**

## 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei

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

 Ja  Nei

## 27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28200869

## Egenerklæringskjema

Name: **Kristina Melbø Valvik** Date: **2026-04-22**

Identification

 Kristina Melbø Valvik



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Kristina Melbø Valvik

22/04-2026  
18:53:09BankID OIDC  
High

## Energiattest



|                                             |                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Gjøas vei 10, 5067 BERGEN</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>21.04.2026</b> | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-284431</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>     | Bygningsnummer<br><b>139232623</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>160</b>                   | Bruksnummer<br><b>278</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>3</b>                  | Bruksenhetsnummer<br><b>H0301</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|                                               |                                                   |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1932</b>                        | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>                  |
| Bruksareal<br><b>34,0 m<sup>2</sup></b>       | Oppvarmet bruksareal<br><b>34,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                  | Bygningsmateriale<br><b>MurTeglstein</b>          |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe</b> |                                                   |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>       |                                                   |



## Energi

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

## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**273,68 kWh/m<sup>2</sup>**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**263,80 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 969 kWh**



## Gjøas vei 10, 5067 BERGEN

|  <b>Detaljer</b> |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>                                                                        | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>                                                                               | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b>                                                                     | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>                                                                          | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>                                                                           |                            |



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
SEKSJON FOR BYGGESAK  
Allehelgens gate 5  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
Telefaks 55 56 63 33  
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

Sivilingeniør Edvin Helle AS  
Pb 143  
6988 ASKVOLL

|            |               |                                  |                        |                |
|------------|---------------|----------------------------------|------------------------|----------------|
| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref.<br>200818669/26<br>NISI | Emnekode<br>EBYGG-5210 | Dato<br>130912 |
|------------|---------------|----------------------------------|------------------------|----------------|

### FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 160 Bnr 278  
Tiltakets adresse : Gjøas Vei 10  
Tiltakets art : Fasadeendring bolig  
Tiltakshaver : Arnt Johnny Langeland

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 06.09.2012.

I den mottatte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

#### Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

*Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200818669.*

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

[www.bergen.kommune.no/innsynpb](http://www.bergen.kommune.no/innsynpb)

For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettside: [www.bergen.kommune.no/dinside](http://www.bergen.kommune.no/dinside)

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 66468  
og e-postadresse: nikola.silic@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

**Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:**

**Nikola Silic - saksbehandler**  
**Åge Vallestad - gruppeleder**

Kopi:

Arnt Johnny Langeland, Gjøasvei 10, 5067 BERGEN

Saksnummer 200818669

Side 2 av 2

*Gjøasvei*

Løpe nr. ....

## Ferdigattest

for eiendommen nr. *10 Gjøas vei*

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av *21-10-32*  
fra *h. Bergen Kommune / Boligarkitektene* approberte byggeforetagende:  
*En 2 etasjes murbygning*

er lovlig.

Der er besiktiget *1* røkpiper og følgende ildsteder:

|                     |            |            |          |                          |       |       |
|---------------------|------------|------------|----------|--------------------------|-------|-------|
| Kjelder             | <i>1</i>   | komf.      | ovner    | 4de etg.                 | komf. | ovner |
| 1ste etg.           | <i>gas</i> | <i>2</i>   |          | 5te                      | ..    |       |
| 2den                | ..         | <i>gas</i> | <i>2</i> | 6te                      | ..    |       |
| <i>Løft</i><br>3dje | ..         |            | <i>1</i> | Dessuten dusjbad og W.C. |       |       |

*(Jfr. tilgjæte deklarasjoner).*

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke  
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den *6 desember* 1933

Bygningsinspektøren  
Søndre Distrikt  
*Olav G. G. G.*  
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og  
kan taes i bruk.

Bergen den *7/12* 1933

*15712-33. lev. Boligarket.*  
*7. Finn Kilst.*

*Sverre Madsen*  
bygningschef.  
*Aigro.*

1000. 11-33. J. D. B. A/S



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

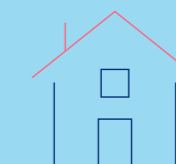
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 17 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Gjøas vei 10, 5067 BERGEN. Gnr. 160, bnr. 278, snr. 3 i Sameiet Gjøas vei 10, oppdragsnr.: 1120260060  
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

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

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

