

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,
5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70



Eiendomsmegler MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

GAMSEVEGEN 29 - Ditt neste hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi og Fredrik Vatle har gleden av å presentere Gamsevegen 29 – en romslig og familievennlig enebolig med alt på ett plan, flat og barnevennlig tomt samt attraktive ute- og parkeringsforhold. Eiendommen har en rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Gaupås i Ytre Arna, med kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og idrettstilbud.

Kort oppsummert:

- Alt på ett plan med funksjonell planløsning
- Stor stue på 35,8m²
- Tre soverom
- Bad og eget vaskerom
- Flat plen – ideell for lek og barnefamilier
- Kort gangavstand til fotballbane/Arna stadion
- Garasje og carport + gode parkeringsforhold
- Ca. 300 meter til nærmeste bussholdeplass
- 15 minutters gange til Ytre Arna skule
- 20 minutters gange til Ytre Arna barnehage

Velkommen på visning

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total inkomk.: Kr 3 886 140,-
Selger: Gunnar Rivenes

Gnr./bnr. Gnr. 306, bnr. 166
Oppdragsnr.: 1501260065

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 124/160 kvm
Tomtstr.: 1343.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	69
Energiattest	78
Nabolagsprofil	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 kvm

BRA - e: 36 kvm

BRA totalt: 160 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 124 kvm Hall: 11,4 m²

Bad: 10,1 m²

Gang: 4,2 m²

Soverom 1: 10,2 m²

Soverom 2: 9,7 m²

Soverom 3: 10,7 m²

Garderobe: 5,8 m²

Stue: 35,8 m²

Kjøkken: 7,9 m²

Vaskerom: 8,7 m²

Bod 1: 2,3 m²

Bod 2: 4,6 m²

BRA-e: 36 kvm Garasje 1: 15,6 m²

Garasje 2: 19,0 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1343.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Gamesvegen 29 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde med fredelige og grønne omgivelser i Gaupås, Ytre Arna. Med barnehager, skole, dagligvare og kollektivtransport i umiddelbar nærhet, ligger alt til rette for en enkel og praktisk hverdag.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Coop Prix Ytre Arna, og det er kun ca. 8 minutter med bil til Øyrane Torg og ca. 12 minutter til Åsane Storsenter og Horisont, som byr på et rikt utvalg av butikker, spisesteder, treningssentre og øvrige servicetilbud. Bergen sentrum nås på rundt 25 minutter med bil. Det er gode bussforbindelser fra nærområdet, med linje 28 fra Gamsevegen som gir enkel tilgang til både Arna og Åsane terminal.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter, enten du ønsker en runde rundt Stemmevatnet og Spåkevatnet, eller en lengre tur til Nordhytten eller Vikinghytten. Det er også kort vei til Mova Ytre Arna, et populært treningssenter ca. 20 minutters gange eller 4 minutter med bil fra boligen. Det kan også trekkes frem fotballbanen på Arna stadion, som ligger innenfor kort gangavstand fra boligen.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Ytre Arna barnehage
- Kidsa Festtangen
- Ytre Arna skule
- Kyrkjekrinsen skole
- Åsane videregående skole
- Arna videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekket med stålplater og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp av ulik type og alder, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe fra 2025 er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Veggkonstruksjon:

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med stående og liggende trekledning som er utlektet og har god lufting.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører:

Ytterdører og terrassedører med glassfelt av ulik alder

Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted:

Pusset og forblendet pipe med nyere heldekkende beslag over tak

Eldre kombiovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert utvendig.

Det foreligger fyringsforbud på pipe.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Fuktsikring og drenering:

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Støpt ringmur med blindkjeller.

Terrengforhold:
Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger med oppgradering av vannledning i 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Arna VVS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad. Rørleggerarbeid: Demontering av alt eksisterende utstyr og innredning. Opplegg av nye vannledninger til badet med rørskap. Fremlegg av avløp til ny vask. Flytting av uttak til dusjkabinett. Montert veggmontert toalett. Montert 120 cm seksjon m/speil Montert dusjbue. Montert vannutkaster. Annet arbeid: Neddriving av 2 vegger. Satt inn ny 90 cm dør. Tatt ut vindu. Plattet vegger/tak Satt inn elektrisk vifte. Listing. Elektrikerarbeid: Nye ledninger på bad. Varmekabler gulv m/termostat. Montert downlights og vegglamper med dimming

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Arna VVS

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av batteri i vaskerom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Korsvoll Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet trafo og downlights på bad.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tunestveit Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat til varmekabler i gulv på bad.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Jeg kjenner til kun én lekkasje fra taket som oppstod ved pipen.

Vann trengte inn gjennom taket og det dryppet vann ned langs den siden av pipen som er innomhus.

Dette førte til at tak og gulvplater og en liten del av én vegg i umiddelbar nærhet av pipen ble fuktskadet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Arna Tak

Beskrivelse av arbeidet: Pipehette og beslag rundt pipen ble montert.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig i mellomgang ved pipen ble det montert nye takplater og en mindre del av gulvplatene samt en liten del av en vegg måtte skiftes ut.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vindu på hovedsoverom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ivan Børve

Beskrivelse av arbeidet: Stenging av dør i bod og ny kledning.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Coop Obs

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet vindu på det ene soverommet og det er satt inn ny altandør ved stuen.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Vindu i stue ble byttet. Jeg har ikke kvittering eller faktura på arbeidet, men en fra Arna Glass som jeg snakket med nylig sa at det var de som hadde byttet det. Det andre vinduet ved altandøren vet jeg ikke når ble byttet eller av hvem, men det ser ut som det kan være rundt den samme tiden det ble gjort.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Reparert takrenne og nedløp.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- Ja

Vindu i altandør i mellomgang ved pipe er punktert.

Kjøkkenvindu lar seg ikke åpne uten stor kraft.
Vindu i garderobedel av hovedsoverom er punktert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/
borettslaget?
- Ja
Ifølge rapport fra Norsk Hussopp Forsikring datert 2010 er det svertesopp på sutak.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen
eller i boligen?
- Ja
Jeg oppdaget en mus i stuen etter jeg flyttet inn.
Jeg satt da ut feller og fanget omlag 5 stk.
Det har ikke vært mus i huset etter september 2025.
Det var en glipe mellom gulv og murvegg som jeg tettet med ståltråd.
Rentokil var på besiktigelse i mars 2026, de anbefaler å montere musebørster e.l.
under kledning rundt huset.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja
Brudd på avløpsrør.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Avløps Spesialisten
Beskrivelse av arbeidet: Åpning av tett avløp. Rørfornyning med strømpe. (Registrert
hos Tryg forsikring - regnes som plastrør)

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Arna VVS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gammel galvanisert rørledning og montert innvendig
varmekabel. Isolert ledning i vei.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Brødrene Steffensen

Beskrivelse av arbeidet: Graving frossen vannledning.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja

Det er en veggmontert vifte på kjøkkenet som er defekt.

Kjøkkenvifte over komfyr fungerer som den skal, den ble kjøpt ny 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- Ja

Brannvesenet har gitt fyringsforbud pga lekkasje i pipe.

Etter informasjon jeg har innhentet fra Murmester Steinsland AS kan fyringsforbud oppheves når pipen blir pusset på den siden som vender ut samt at den blir foret innvendig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Ja

Når varmekabler i vaskerom står på styrke 3 og man samtidig bruker komfyren slår sikring seg av.

Elektrisk gulvvarme på hovedsoverom gir kun svak eller ingen varme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Korsvold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert automatsikringer i sikringsskap.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Eltel Networks AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført målerbytte på vegne av BKK.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Huset ble utvidet 1977.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Det ble gitt byggetillatelse av Bergen Kommune 21.07.1977.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja

Når jeg flyttet inn så jeg en mus i stuen, jeg plasserte da ut 2 feller i stuen og fanget en håndfull.

Det er ingen skader på huset.

Jeg har ikke sett mus i huset siden september 2025.

Gjennom forsikringsselskapet mitt Tryg kom det i mars representant fra Rentokil for å undersøke hvor mus kunne komme inn. Ifølge rapporten bør åpninger under kledning og rørgjennomføring på kjøkken tettes med netting eller musebånd/børste. Rapporten konkluderer ellers med at det ikke er skader på bygningen og at det ikke er behov for strakstiltak.

2010: Besiktigelse og rapport av Norsk Hussopp Forening.

Følgende ble bemerket;

"Sutak ble funnet i medtatt tilstand og bør/må skiftes.

Svertesopp.

Utluftingen på loft er ikke tilfredsstillende. Det må anordnes lufteåpninger i gavlveggene.

Likeledes må det anordnes luftspalter ved raftene langs husets langsider. I den forbindelse må det påses at isolasjonen mot raftene beskyttes mot trekk med vindtett papp el.

På den nye delen har lufting vært så dårlig at det har utviklet seg Svertesopp i store deler av sutak.

Lufting er bedret for flere år siden og det opplyses at det ikke er noe videre utvikling av svertesopp nå."

Rapporten nevner også at krypkjeller må ryddes og grunnen dekkes med aldringsbestandig plastfolie.

Tak og krypkjeller har ikke blitt utbedret siden denne besiktigelsen ble gjort i 2010.

Ellers nevner rapporten at det er en lekkasje ved pipen, men dette ble i 2025 reparert.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Garasjeport mangler håndtak og lås.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- Ja

Persienner bærer preg av elde.

De fungerer, men er slitt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Ja

Baderom: Rørpakninger under vask er slitt og harde og bør skiftes.

Pakninger har nok ikke vært skiftet siden badet ble renoverert i 2002.

Pakning mellom dusjkabinettsokkel og gulv er ikke helt tett, renner det vann lenge i dusjen blir det lekkasje ut på gulv der det er fuger.

Kjøkken: Det ene festepunktet til ett av lysrørene er skadet, det er brukt teip for å holde det på plass slik at lysrøret står fast i holderen.

Elektrisk: På soverommet som ligger inntil badet er den ene stikkkontakten koblet fra, det ble gjort når badet ble renoverert i 2002.

Elektrisk: Når

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi og Fredrik Vatile har gleden av å presentere Gamsevegen 29 – en romslig og funksjonell enebolig med alt på ett plan, barnevennlige uteområder og attraktiv beliggenhet på Gaupås i Ytre Arna. Boligen fremstår som godt tilrettelagt for barnefamilier med en gjennomtenkt planløsning, flere soverom, rikelig med bodplass og praktiske løsninger i hverdagen. Tomten byr på en flat og lettstelt plen som egner seg svært godt til lek og uteaktivitet. Her kan barna boltre seg fritt, og eiendommens nærhet til fotballbanen og Arna stadion gjør hverdagen ekstra praktisk for aktive familier.

Boligen holder en eldre standard, hvor oppgraderinger og modernisering må påberegnes.

Stue:

Hjertet i boligen er den store stuen på 35,8 kvm, som byr på gode møbleringsmuligheter og naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Her er det plass til både rolige kvelder og sosiale sammenkomster. Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og gir et åpent og lyst innemiljø.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et heltrekjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Det er utstyrt med nedfelt stålvask og komfyr fra 2025, samt eldre micro,

oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Planløsningen gir en praktisk og oversiktlig arbeidsflate, og kjøkkenet fungerer godt for barnefamilier i en travel hverdag.

Soverom:

Boligen har totalt tre soverom på henholdsvis 10,2 kvm, 9,7 kvm og 10,7 kvm, i tillegg til en romslig garderobe på ca. 5,8 kvm. Soverommene er samlet i en egen del av boligen – ideelt for familier som ønsker en tydelig skille mellom private rom og felles oppholdsarealer. Soverommene har plass til innredning av dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soveroms møblement.

Bad:

Badet er fra 2002 og er flislagt på gulv og vegger. Det er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett, samt benkeskap med nedfelte servanter og speil med belysning over. Det er varmekabler i gulv

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeår og har betonggulv og malte plater på vegger, med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Boder:

På eiendommen er det gode oppbevaringsmuligheter med flere boder, i tillegg til to garasjer på ca. 15,6 kvm og 19,0 kvm. Dette gir utmerkede parkeringsforhold og god plass til både biler, sykler og lagring – noe som er spesielt attraktivt for barnefamilier.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Gjelder gjenstående eldre renner.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Det anbefales montert snøfanger ved oppgradering av tekking.

Veggkonstruksjon

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng.

Mangler tilfredstillende sikring mot mus.

Konsekvens/tiltak: Nærmere kontroll av luftespalte og sikring mot mus anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Mangler ventiler og spalte for gjennomlufting på raft og i møne.

Spor etter aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak: Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes..

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Eldste dører har bruks og alders slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Overflater

Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale skader som medfører avgitt tilstandsgrad.

Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting
Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

Innvendige dører

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

1 etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe slitasje i overganger registrert.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

1 etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Noe slitasje i overganger og manglende finish på på oppgraderte fuger.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

1 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt.

1 etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1 etasje - Bad - Ventilasjon

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og flere hvitevarer.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

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

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

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

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

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Noe slitasje i murpuss.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er høy slitasjegrad og rustdannelse på tekking.

Forhøyet fuktnivå og synlig sopp dannelse i undertak.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utskifting av tekking og undertak i nær fremtid.

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Eldre ildsted med oljebrenner.

Konsekvens/tiltak: Innvendig piperør og nytt ildsted anbefales.

1 etasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom fra byggeår med betong på gulv og malte plater på vegger.

Eldre sluk uten mulig tilkomst.

Begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.

Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er et typisk vaskerom slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.

Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres. Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

TGIU

1 etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og nedsenket rom.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i carport og garasje, og ellers på egen eiendom.

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Gamsevegen 29, utført den 14.02.2013, og vil med dette brev informere Dem om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet."

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe med ukjent alder.

Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 784 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 954 476 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 817 903 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 166 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/306/166:

10.04.1964 - Dokumentnr: 501832 - Bestemmelse om gjerde
- Gjerdeplikt.

23.10.1963 - Dokumentnr: 505315 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:306 Bnr:1

13.12.1979 - Dokumentnr: 990298 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
ET GRUNNSTYKKE FRADELTA FRA BNR. 1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1905806 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:306 Bnr:166

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 27.03.1976.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Byggeanmeldelse for nybygg våningshus og garasje datert 21.04.1964.
- Godkjenning fra Arna helseråd datert 27.05.1964.
- Tegninger stemplet med godkjenning 15.06.1964.
- Godkjent byggemelding på vilkår datert 18.06.1964.
- Kart datert 21.09.1964.
- Godkjenning av garasje på vilkår datert 23.09.1964.
- Søknad om byggetillatelse for tilbygg bolig datert 14.03.1977.
- Byggetillatelse på vilkår for tilbygg bolig datert 21.06.1977.
- Tegninger og kart stemplet med godkjenning på vilkår 21.06.1977.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til bebyggelse og anlegg etter kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Dekningsgrad 4,2 %.

Kommunedelplaner:

Planid: 16060000

Plannavn: ARNA. KDP YTRE ARNA

Ikrafttrådt: 17.09.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til boligområder.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag

- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag pålydende kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistås av

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Fredrik Vatile
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatile@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826756802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

13.05.2026

































PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamsevegen 29 , 5265 YTRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 306, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 20489-2454

Eiendomsverdi ref nr: GO1759

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

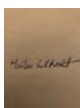



7-Fjellstakst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på et plan med utgang til hage fra stue og mellom gang og tilbydde garasjer med ekstern tilkomst.
Uteområde er opparbeidet med gressplener og tilkomstvei.

Bygningen har støpt ringmur og krypkjeller.
Yttervegger i bindingsverk som er kledd med stående og liggende trekledning.
Skrått yttertak tekket med eldre stålplater.

Bygningen er oppført i 1964, tilbygget i 1977, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert, men har også lokalt etterslep og noe oppgraderingsbehov.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekket med stålplater og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp av ulik type og alder, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe fra 2025 er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med stående og liggende trekledning som er utlekket og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører og terrassedører med glassfelt av ulik alder
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, belegg og plater.
Innvendige vegger og himling med trepanel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikk dagens krav til avvik.

Pusset og forblendet pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Eldre kombiovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert utvendig.
Det foreligger fyringsforbud på pipe

Det er tilkomst til krypkjeller via luker i grunnmur.
Det er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlige treverk.

Innvendige dører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2002 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.
Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.
Sluk og membran fra 2002 er kontrollert
Benkeskap med nedfelte servanter, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot en våtson

Vaskerom fra byggeår med betong på gulv og malte plater på vegger.
Eldre sluk uten mulig tilkomst.
Begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og nedsenket rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltrekjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal brukslitasje.
Benkeplate med nedfelt stålvaske
Eldre micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator fra 2025 montert over komfyr fra samme år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Varmepumpe med ukjent alder.

200 liter Ozo vv beholder plassert på vaskerom
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med blindkjeller.
Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger med oppgradering av vannledning i 2021

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

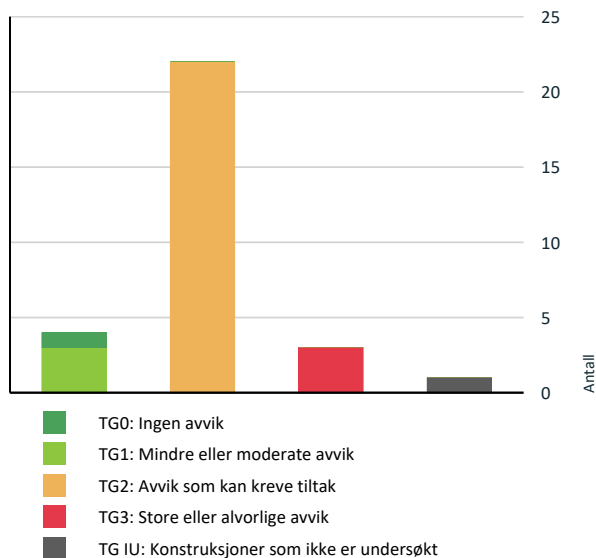
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe endret planløsning

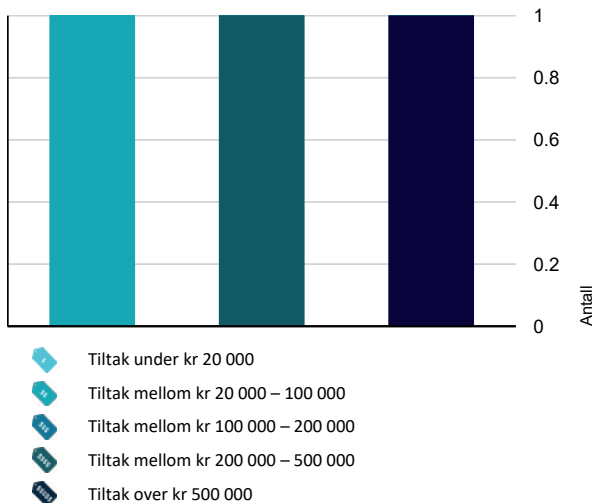
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)


-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)


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


-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

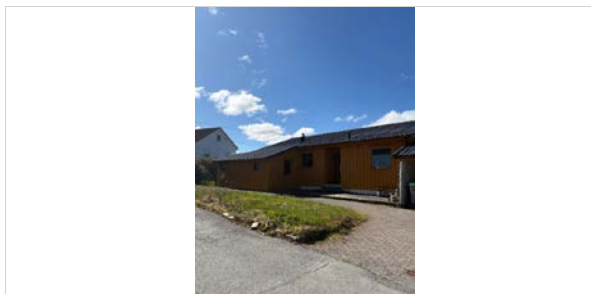
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1964

Kommentar

Anvendelse

Beboelse

Standard

Enebolig fra 1964, tilbygget i 1977, med standard i tråd med dette.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget soverom og garasjer
2019	Modernisering	Noe ny utvendig kledning, nytt vindu på soverom og terrassedør i stue
2021	Modernisering	Oppgradert utvendig røropplegg.
2017	Modernisering	Ny innmat i sikring skap
2025	Modernisering	Nytt heldekkende beslag på pipe
2026	Modernisering	Nytt vindu på soverom

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekket med stålplater og har tilstrekkelig helning.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fukt skjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:

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

Det er høy slitasjegrad og rustdannelse på tekking. Forhøyet fuktnivå og synlig sopp dannelse i undertak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av tekking og undertak i nær fremtid

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av ulik type og alder, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe fra 2025 er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gjelder gjenstående eldre renner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Det anbefales montert snøfanger ved oppgradering av tekking



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med stående og liggende trekledning som er utlekket og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

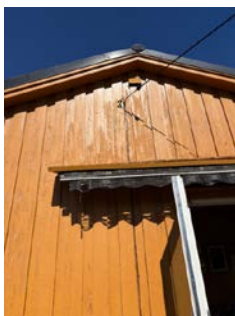
- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng.
Mangler tilfredstillende sikring mot mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av luftespalte og sikring mot mus anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Mangler ventiler og spalte for gjennomlufting på raft og i møne.
Spør etter aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes..



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmene, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og terrassedører med glassfelt av ulike alder
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Eldste dører har bruks og alders slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett, belegg og plater.
Innvendige vegger og himling med trepanel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale skader som medfører avgitt tilstandsgrad.
Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må påregnes oppgradering på sikt

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting
Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og forblendet pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Eldre kombiovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert utvendig.
Det foreligger fyringsforbud på pipe

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Eldre ildsted med oljebrenner

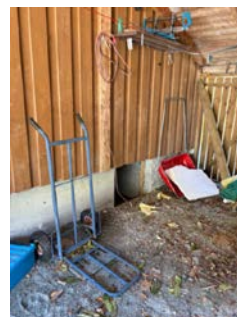
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig piperør og nytt ildsted anbefales

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er tilkomst til krypkjeller via luker i grunnmur.
Det er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlig treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med og uten glassfelt.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2002 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2002 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2002 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlign tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.

Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

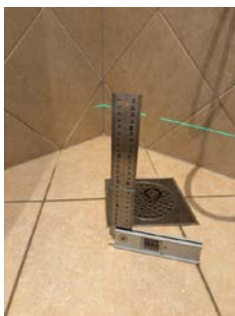
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Noe slitasje i overganger og manglende finish på på oppgraderte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2002 er kontrollert

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelte servanter, speil med belysning over.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2002 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot en våtsone



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med betong på gulv og malte plater på vegger.

Eldre sluk uten mulig tilkomst.

Begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.

Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er et typisk vaskerom slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.

Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

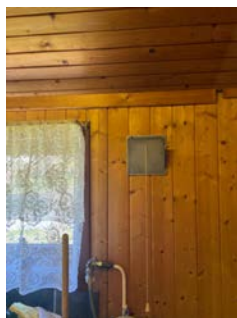
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og nedsenket rom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltrekjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

Benkeplate med nedfelt stålvaske og komfyr fra 2025.

Eldre micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og flere hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter Ozo vv beholder plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja **Anleggets alder og manglende dokumentasjon fra tidligere medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Oprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i murruss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger med oppgradering av vannledning i 2021

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

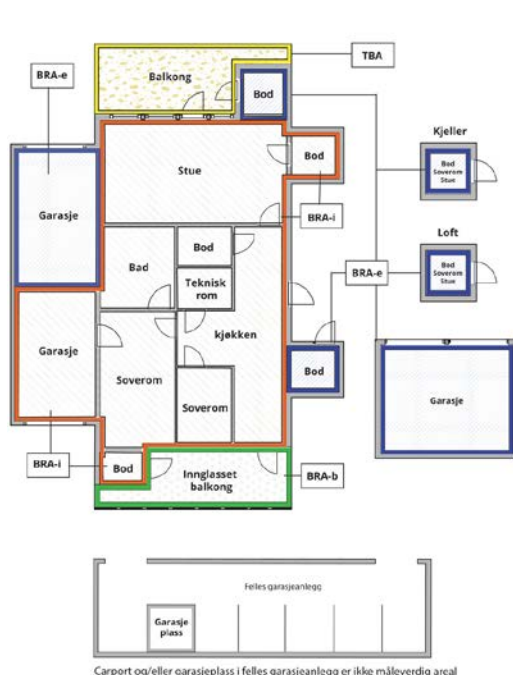
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	124	36		160	
SUM	124	36			
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, stue, kjøkken, vaskerom, bod, bod 2	Garasje, garasje 2	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Hall: 11,4

Bad: 10,1

Gang: 4,2

Soverom 1: 10,2

Soverom 2: 9,7

Soverom 3: 10,7

Garderobe: 5,8

Stue: 35,8

Kjøkken: 7,9

Vaskerom: 8,7

Bod 1: 2,3

Bod 2: 4,6

Garasje 1: 15,6

Garasje 2: 19,0

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Noe endret planløsning

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Gunnar Rivenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	306	166		0	1343.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamsevegen 29

Hjemmelshaver

Rivenes Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	10.05.2026	Mottatt	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	11.05.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	11.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gunnar Rivenes

Boligen

Gamsevegen 29

5265 Ytre Arna

4601-306/166/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Arna VVS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad. Rørleggerarbeid: Demontering av alt eksisterende utstyr og innredning. Opplegg av nye vannledninger til badet med rørskap. Fremlegg av avløp til ny vask. Flytting av uttak til dusjkabinett. Montert veggmontert toalett. Montert 120 cm seksjon m/speil Montert dusjbue. Montert vannutkaster. Annet arbeid: Nedring av 2 vegger. Satt inn ny 90 cm dør. Tatt ut vindu. Platet vegger/tak Satt inn elektrisk vifte. Listing. Elektrikerarbeid: Nye ledninger på bad. Varmekabler gulv m/termostat. Montert downlights og veggglamper med dimming

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Firmanavn: Arna VVS

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av batteri i vaskerom.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Korsvoll Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet trafo og downlights på bad.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Tunestveit Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat til varmekabler i gulv på bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Jeg kjenner til kun én lekkasje fra taket som oppstod ved pipen.

Vann trengte inn gjennom taket og det dryppet vann ned langs den siden av pipen som er innomhus.

Dette førte til at tak og gulvplater og en liten del av én vegg i umiddelbar nærhet av pipen ble fuktskadet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Arna Tak

Beskrivelse av arbeidet: Pipehette og beslag rundt pipen ble montert.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig i mellomgang ved pipen ble det montert nye takplater og en mindre del av gulfplatene samt en liten del av en vegg måtte skiftes ut.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vindu på hovedsoverom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Ivan Børve

Beskrivelse av arbeidet: Stenging av dør i bod og ny kledning.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Coop Obs

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet vindu på det ene soverommet og det er satt inn ny altandør ved stuen.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Vindu i stue ble byttet. Jeg har ikke kvittering eller faktura på arbeidet, men en fra Arna Glass som jeg snakket med nylig sa at det var de som hadde byttet det. Det andre vinduet ved altandøren vet jeg ikke når ble byttet eller av hvem, men det ser ut som det kan være rundt den samme tiden det ble gjort.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Arna Glass

Beskrivelse av arbeidet: Reparert takrenne og nedløp.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vindu i altandør i mellomgang ved pipe er punktert.

Kjøkkenvindu lar seg ikke åpne uten stor kraft.

Vindu i garderobedel av hovedsoverom er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Ifølge rapport fra Norsk Hussopp Forsikring datert 2010 er det svertesopp på sutak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Jeg oppdaget en mus i stuen etter jeg flyttet inn.

Jeg satt da ut feller og fanget omlag 5 stk.

Det har ikke vært mus i huset etter september 2025.

Det var en glipe mellom gulv og murvegg som jeg tettet med ståltråd.

Rentokil var på besiktigelse i mars 2026, de anbefaler å montere musebørster e.l. under kledning rundt huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Brudd på avløpsrør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Avløps Spesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Åpning av tett avløp. Rørfornyng med strømpe. (Registrert hos Tryg forsikring - regnes som plastrør)

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Arna VVS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gammel galvanisert rørledning og montert innvendig varmekabel. Isolert ledning i vei.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Brødrene Steffensen

Beskrivelse av arbeidet: Graving frossen vannledning.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Det er en veggmontert vifte på kjøkkenet som er defekt.

Kjøkkenvifte over komfyr fungerer som den skal, den ble kjøpt ny 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Brannvesenet har gitt fyringsforbud pga lekkasje i pipe.

Etter informasjon jeg har innhentet fra Murmester Steinsland AS kan fyringsforbud oppheves når pipen blir pusset på den siden som vender ut samt at den blir foret innvendig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Når varmekabler i vaskerom står på styrke 3 og man samtidig bruker komfyren slår sikring seg av.

Elektrisk gulvvarme på hovedsoverom gir kun svak eller ingen varme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Korsvold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert automatsikringer i sikringsskap.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Eltel Networks AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført målerbytte på vegne av BKK.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Huset ble utvidet 1977.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det ble gitt byggetillatelse av Bergen Kommune 21.07.1977.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Når jeg flyttet inn så jeg en mus i stuen, jeg plasserte da ut 2 feller i stuen og fanget en håndfull.
Det er ingen skader på huset.

Jeg har ikke sett mus i huset siden september 2025.

Gjennom forsikringsselskapet mitt Tryg kom det i mars representant fra Rentokil for å undersøke hvor mus kunne komme inn. Ifølge rapporten bør åpninger under kledning og rørgjennomføring på kjøkken tettes med netting eller musebånd/børste.
Rapporten konkluderer ellers med at det ikke er skader på bygningen og at det ikke er behov for strakstiltak.

2010: Besiktigelse og rapport av Norsk Hussopp Forening.

Følgende ble bemerket;

"Sutak ble funnet i medtatt tilstand og bør/må skiftes.
Svertesopp.

Utluftingen på loft er ikke tilfredsstillende. Det må anordnes lufteåpninger i gavlveggene.

Likeledes må det anordnes

luftspalter ved raftene langs husets langsider. I den forbindelse må det påses at isolasjonen mot raftene beskyttes mot trekk med vindtett papp el.

På den nye delen har lufting vært så dårlig at det har utviklet seg Svertesopp i store deler av sutak.

Lufting er bedret for flere år siden og det opplyses at det ikke er noe videre utvikling av svertesopp nå."

Rapporten nevner også at krypkjeller må ryddes og grunnen dekket med aldringsbestandig plastfolie.

Tak og krypkjeller har ikke blitt utbedret siden denne besiktigelsen ble gjort i 2010.

Ellers nevner rapporten at det er en lekkasje ved pipen, men dette ble i 2025 reparert.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjeport mangler håndtak og lås.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Persienner bærer preg av elde.
De fungerer, men er slitt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Baderom: Rørpakninger under vask er slitt og harde og bør skiftes.
Pakninger har nok ikke vært skiftet siden badet ble renoverert i 2002.

Pakning mellom dusjkabinettsokkel og gulv er ikke helt tett, renner det vann lenge i dusjen blir det lekkasje ut på gulv der det er fuger.

Kjøkken: Det ene festepunktet til ett av lysrørene er skadet, det er brukt teip for å holde det på plass slik at lysrøret står fast i holderen.

Elektrisk: På soverommet som ligger inntil badet er den ene stikkkontakten koblet fra, det ble gjort når badet ble renoverert i 2002.

Elektrisk: Når



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Gamsevegen 29, 5265 YTRE ARNA

Dato for energimerking
12.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-294560

Bygningskategori
Småhus

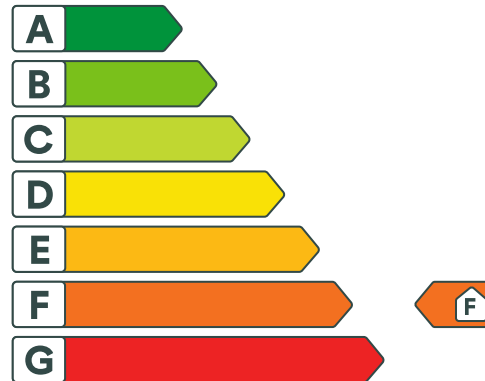
Bygningsnummer
139374002

Gårdsnummer
306

Bruksnummer
166

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1964

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
160,0 m²

Oppvarmet bruksareal
124,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
323,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
307,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år
38 188 kWh



Gamsevegen 29, 5265 YTRE ARNA



Detaljering

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



Gamsevegen 29, 5265 YTRE ARNA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

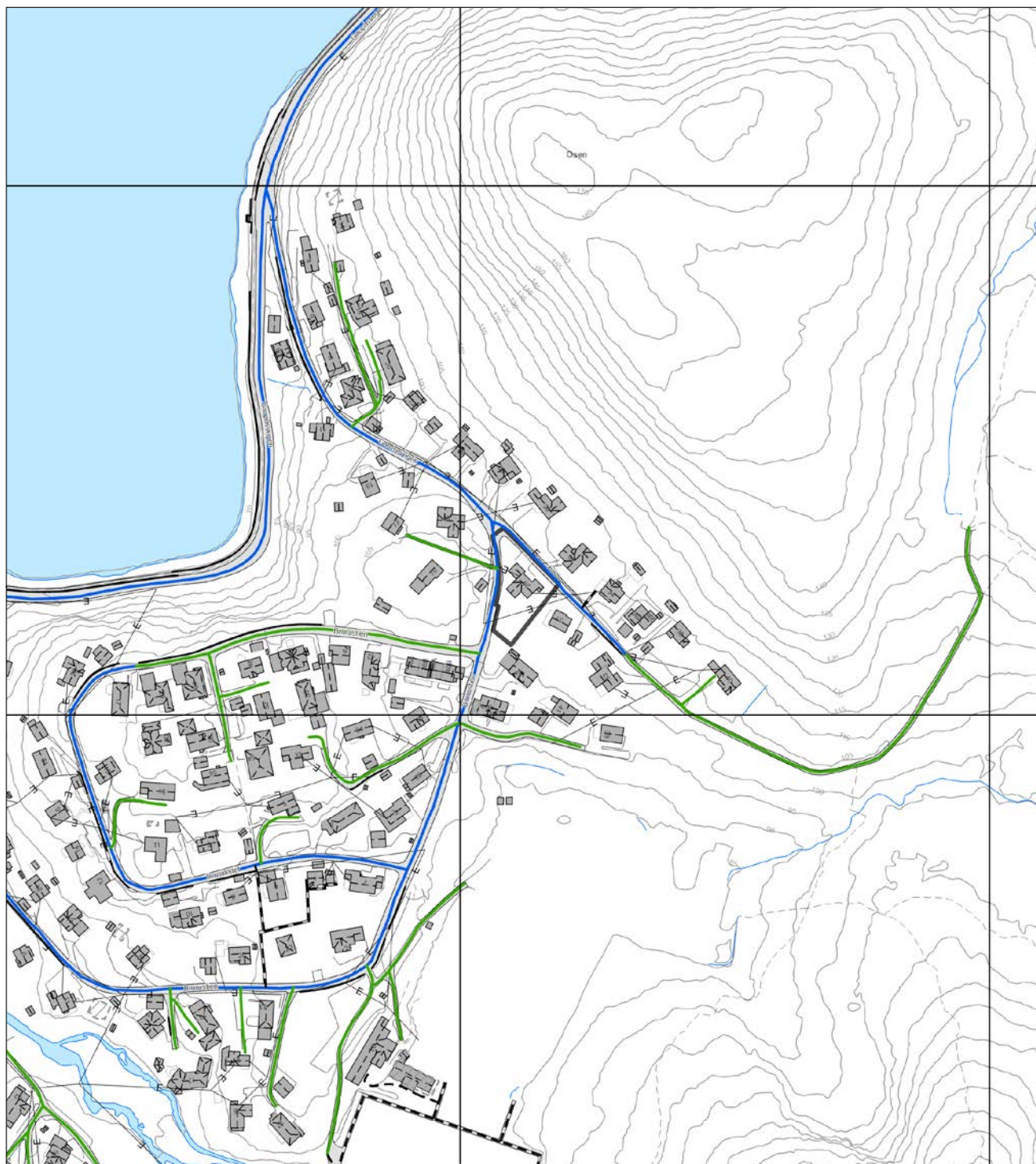


BERGEN
KOMMUNE

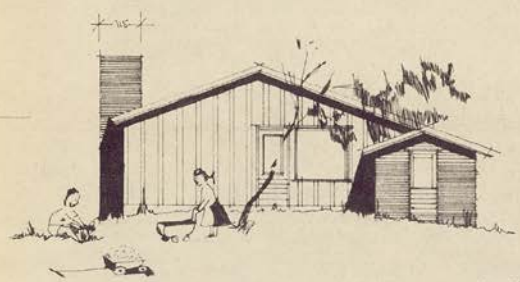
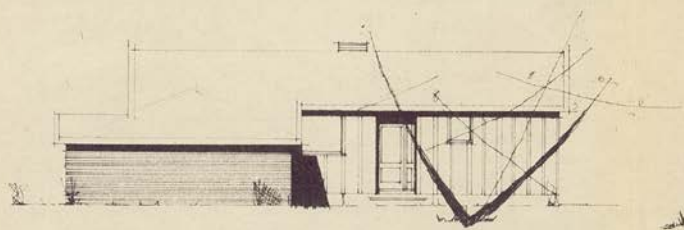
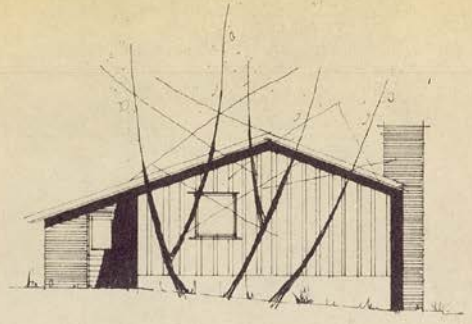
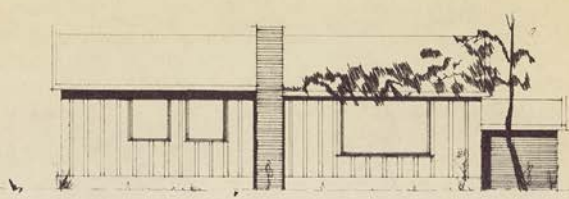
Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 306/166/0/0
Adresse: Gamsevegen 29, 5265 YTRE ARNA



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

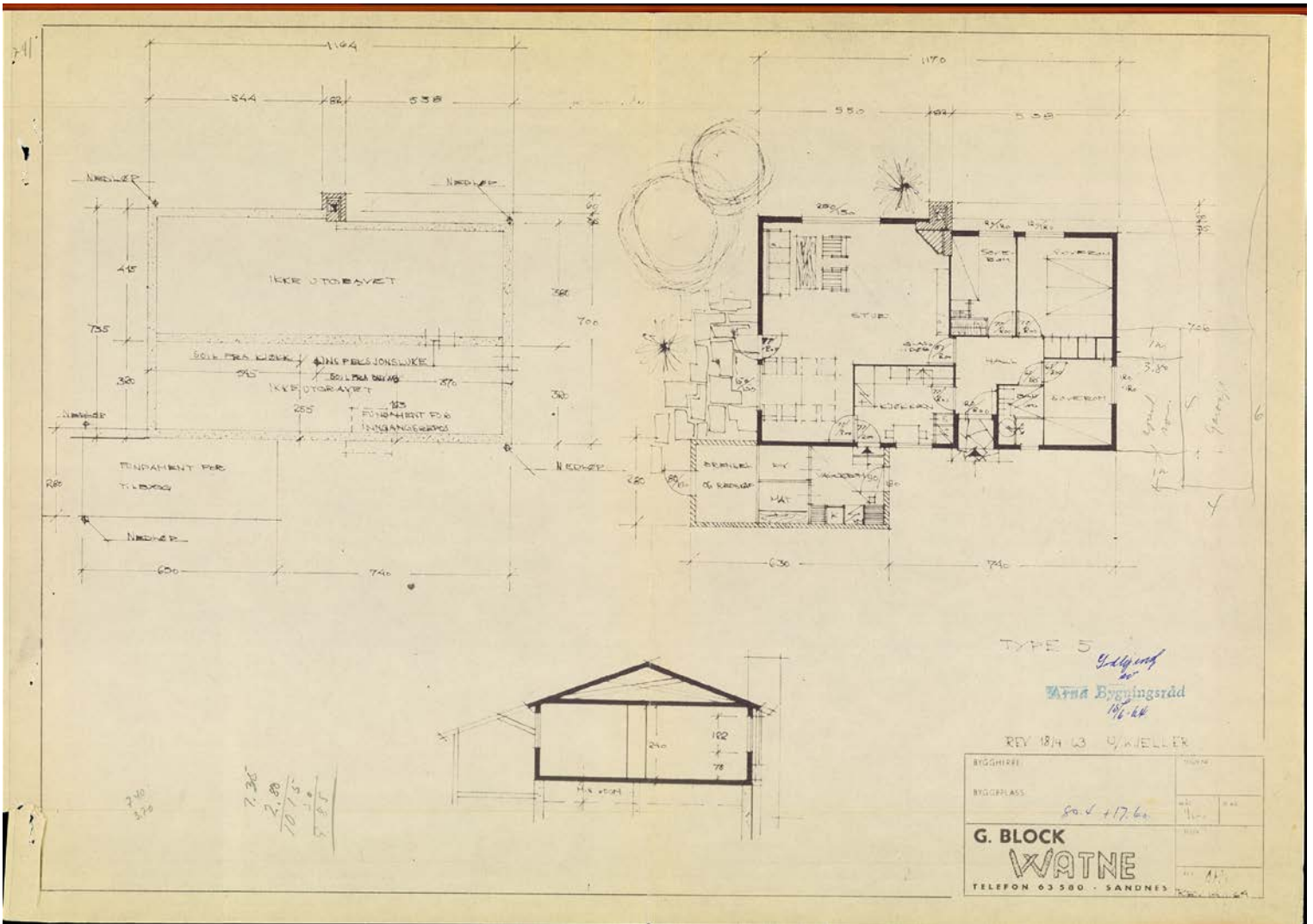


TYPE 5

Halvord
Arns Bogningsrød
1966

REV. 18.05.65 WJE/LEE

BYGGHERR:	TEKNIK:	
BYGGEPÅSS:	ÅR:	MAÅNED:
G. BLOCK WATNE TELEFON 63 380 - SANDNES	TEKNIK:	
	BYGG:	

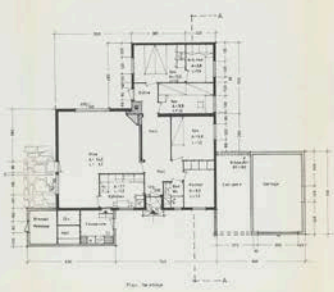


BYGGERISBYG
BYGGERISBYG
30. 08. 79
AUM 8521

TEKN. PLAN, SNITT FASADER I M 1:50 OG
1:100 FOR ENEBOLIG PÅ OMR. 105
BNK. 165 I ARNA.
ORD. TEKN. O. BLOCK WATNE TYPE S
LØKJELLER REV. 18.4.1983 OG 14.1.1984.
AREAL 98,0 M² PROSJ. TILBYGG 32,2 M².
TOT. AREAL 130,2 M².
ALLE MÅL I CM. KONTROLLER.

ARNA 08/1.3.3 1975

GODKJENT
AV ARN. 4. 10. 21. 08. 85
BYGGH. KONTROLL
Kontrollnummer
Byggesaksnummer
Tegn. 3/85



Fasade mot vest



Fasade mot syd



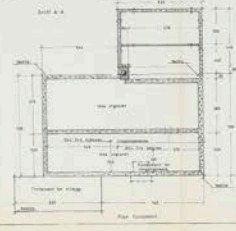
Snitt A-A



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Snitt B-B

Nabolagsprofil

Gamsevegen 29 - Nabolaget Gaupås/Haugland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gamsevegen Linje 28	3 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 6.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 19.7 km
Bergen Flesland	34 min

Skoler

Ytre Arna skule (1-7 kl.) 208 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	8 min 6.3 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	13 min 9.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	11 min 7.9 km
Arna videregående skole 200 elever	13 min 8.9 km

«Bor landlig og fredelig, kun 5 min til alle tilbud i Åsane og 15 til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Naboskapet

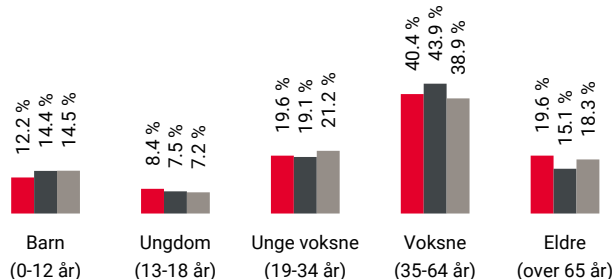
Godt vennskap 82/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gaupås/Haugland	733	301
Ytre Arna	3 019	1 339
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Ytre Arna barnehage (1-5 år) 40 barn	20 min 1.7 km
Festtangen Maritime barnehage (0-5 år) 79 barn	6 min 4.3 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 6.5 km


Dagligvare

Coop Prix Ytre Arna Post i butikk, PostNord	16 min 1.5 km
Rema 1000 Øyrane Torg	8 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 98/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 94/100

Sport

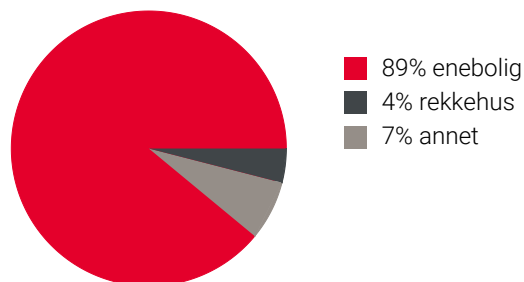
 Arna stadion 5 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.4 km

 Tuftedalen 16 min 
Ballspill 1.4 km

 S-Camp Åsane 9 min 

 SATS Horisont 10 min 

Boligmasse



«Fantastisk flott sted å bo!!!»

Sitat fra en lokalkjent

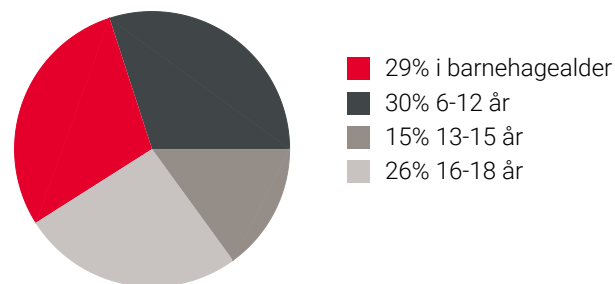


Varer/Tjenester

 Øyrane Torg 8 min 

 Boots apotek Arna 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

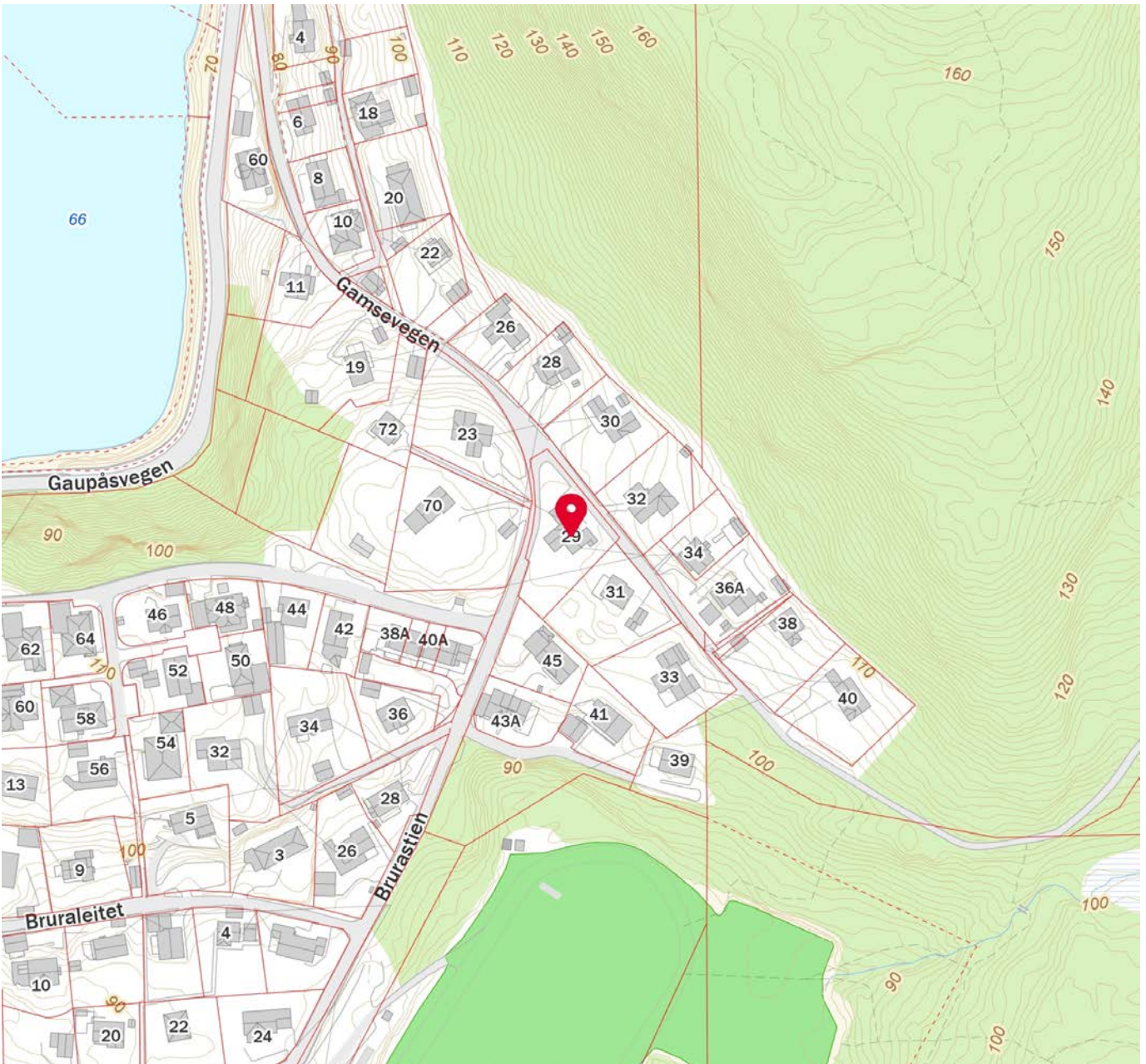
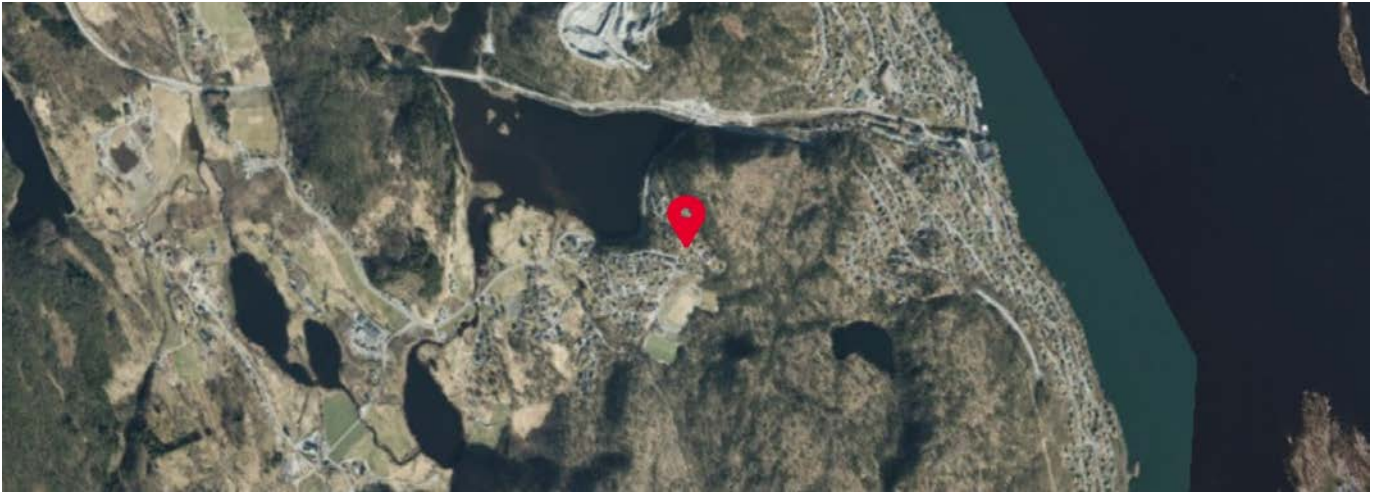


0% 43%

 Gaupås/Haugland
 Ytre Arna
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamsevegen 29
5265 YTRE ARNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre