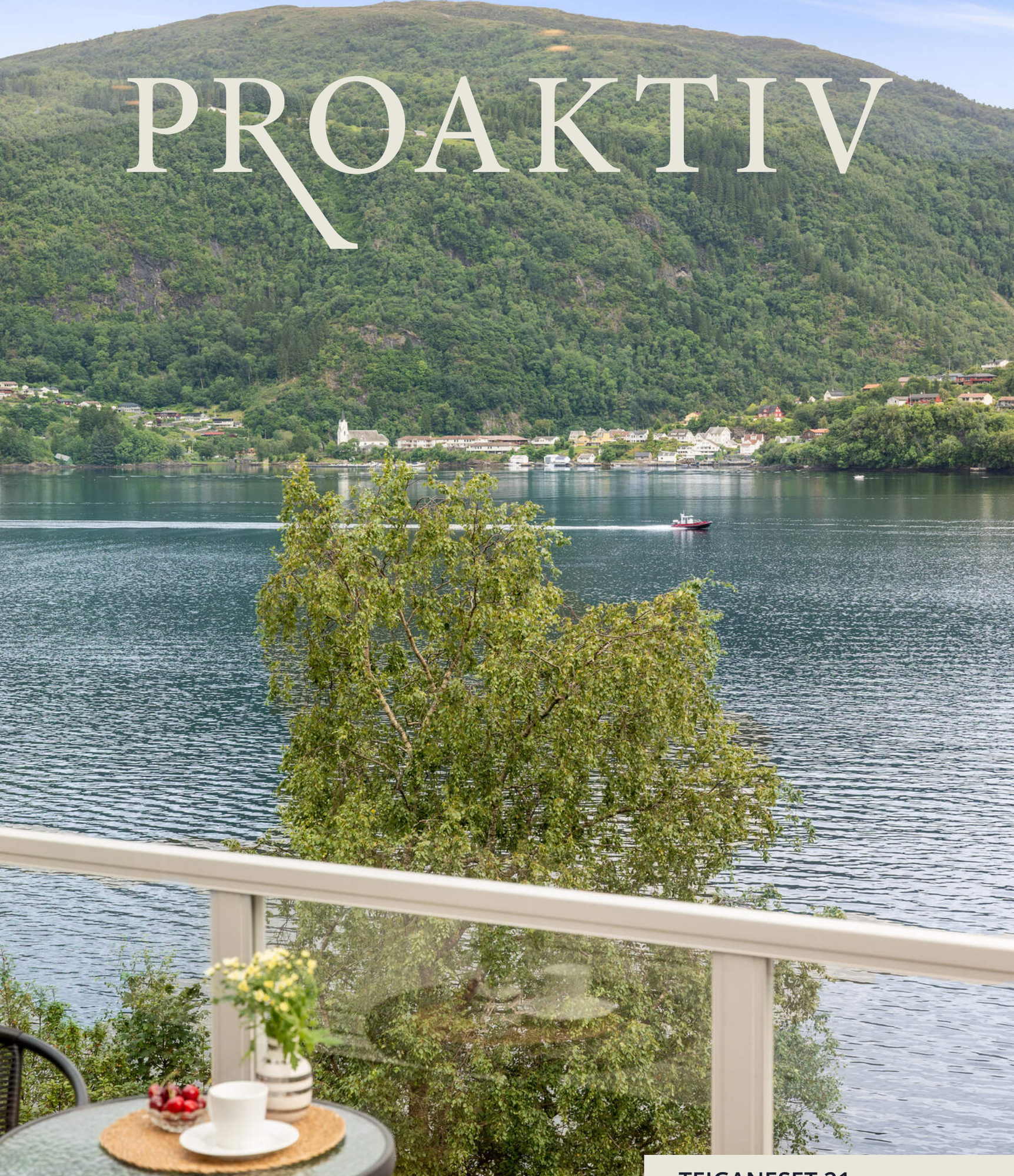
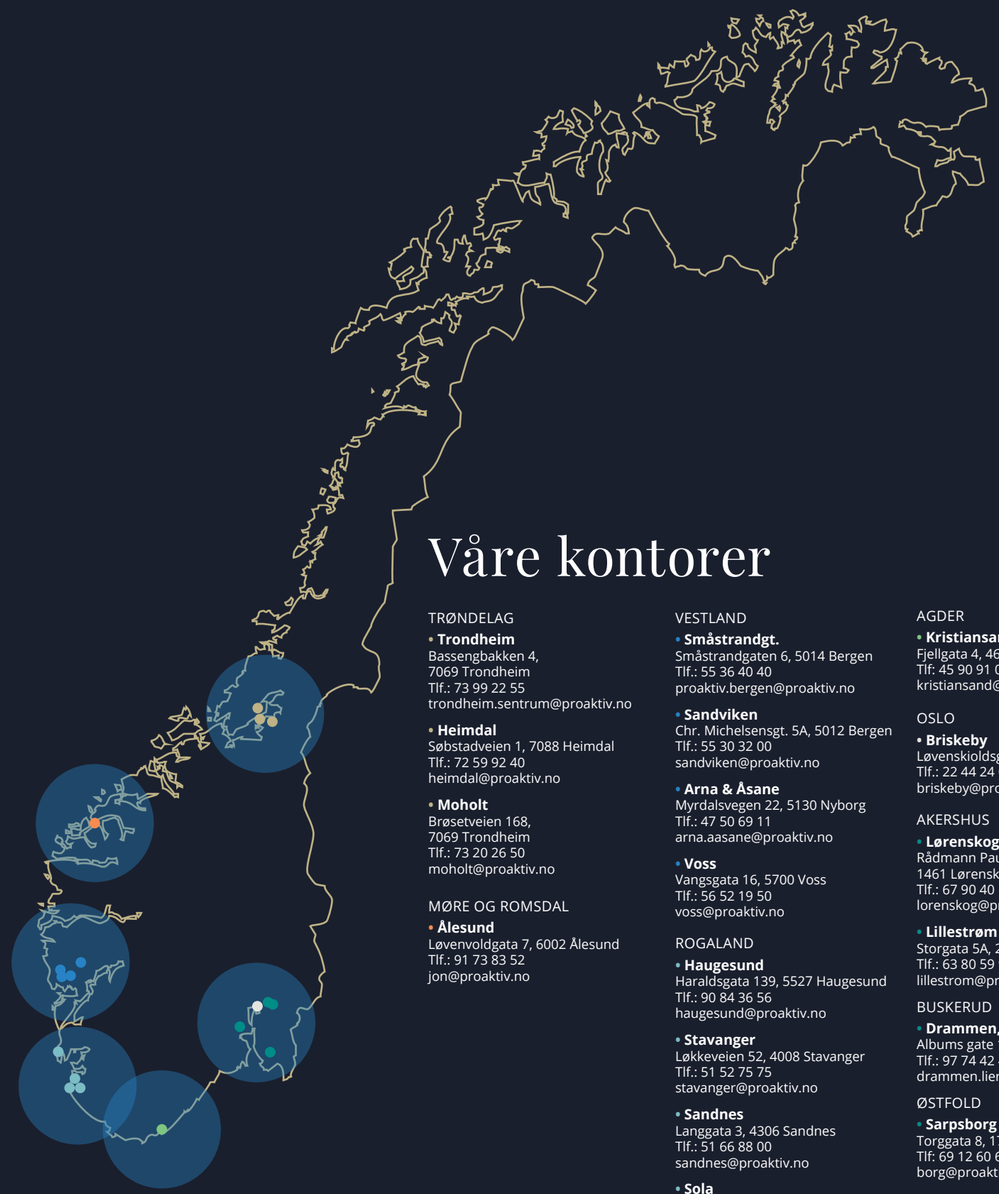
PROAKTIV



TEIGANESET 21



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

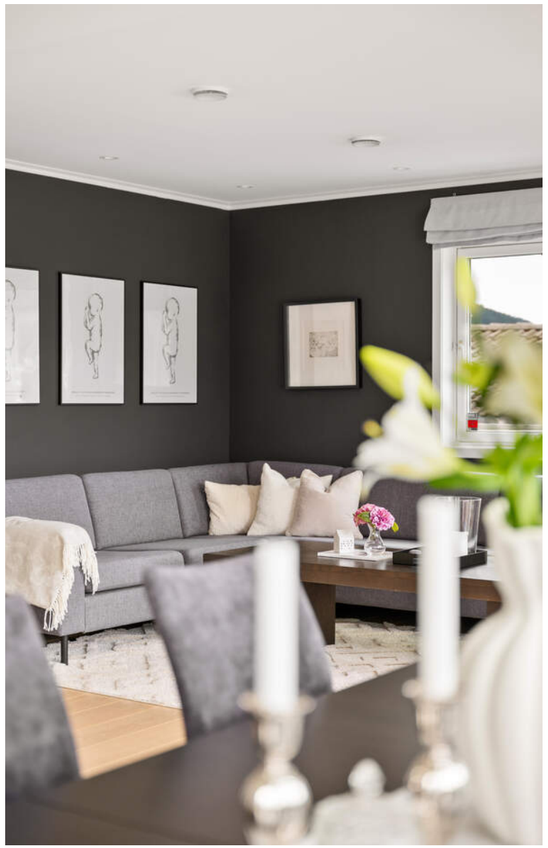
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TEIGANESET 21

Utsøkt enebolig fra 2014 med praktfull beliggenhet og egen sjølinje.
Dobbel garasje med elbillader, solrike uteområder, hage med jacuzzi
og vidstrakt utsikt over Sørfjorden.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Teiganeset 21, 5264 GARNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 282, bnr. 32, i Bergen kommune

Prisantydning: 7.200.000,-

Omkostninger: 198.990,-

Totalpris: 7.398.990,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2014

Rom/soverom: 6/5

BRA: 210 m²

BRA-i: 210 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Dobbel garasje med elbillader, samt biloppstillingsplass til flere biler på egen tomt.

Tomt: 1156.3 m²

Energimerke: Energiklasse: grønn, C.

Kommunale avgifter: 11.808,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

50 Plantegninger

52 Kjerneinformasjon

57 Vedlegg

116 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

“Fra dag en opplevde vi Kristin Svarstad tillitsskapende og tilgjengelig. Vi fikk gode råd underveis, mens det samtidig ble lyttet til våre innspill. Vår erfaring er at hele salgsprosessen ble gjennomført på en faglig sterk og svært profesjonell måte. Og vi satte stor pris på at det ble gjort med smittende godt humør”.

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretakende og trygt”

Elisabeth Solberg

“Kristin er en usedvanlig dyktig eiendomsmegler som vi virkelig kan anbefale på det varmeste”

“Vi har både kjøpt, og solgt flere eiendommer med Kristin som eiendomsmegler. Hun innehar særdeles høy faglig dyktighet i alle ledd av salgsprosessen. Profesjonell, ryddig, pålitelig, arbeidsom, tillitsfull og imøtekommende. Det er allikevel evnen til å knytte bånd og relasjoner som er spesielt med Kristin. Med sin smittende latter og vinnende vesen er Kristin en eiendomsmegler av de sjeldne!”.

Steinar Strand Hansen

“Proaktiv yter enda litt mer enn andre eiendomsmegler-firma vi har brukt tidligere! Vi er veldig fornøyd, og anbefaler Proaktiv til alle som vil ha et bekymringsløst salg”

“Proaktiv, ved megler Kristin Svarstad, var suverene fra start til slutt. En grundig gjennomgang ved befaring, med gode råd for å gjøre boligen enda mer salgbar. God kontakt underveis, og alltid tilgjengelig for spørsmål og råd. Privatvisninger og hoved-visning ble håndtert på en profesjonell og god måte. God markedsføring til riktig kundegruppe førte til stor pågang fra interessenter, og boligen ble solgt etter første fellesvisning til en pris vi var svært godt fornøyd med”.

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

“Vi er veldig fornøyd med megler Kristin som vi benyttet ved siste eiendomssalg. Hun er vel for øvrig også den eneste megleren vi har vært borti ved eiendomsoverdragelser hvor vi opplevde integritet og profesjonalitet som forventet”.

Halfdan Nitter

“Som kjøper var vi veldig godt fornøyd med oppfølgningen vi fikk fra Proaktiv”

“Ble gjennom hele prosessen godt informert på alle steg fra budrunde til overtagelse protokoll ble signert. Meglerne vi traff gjennom kjøpsprosessen kunne jobben sin til fingerspissen, var hyggelig og hjelpsom med alt vi lurte på. Vil absolutt også vurdere Proaktiv til de som skal selge”.

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

“Dei tilpassa seg alle særheter med mitt boligkjøp. Eg befannt meg i Oslo og måtte få ting ordna via slekt og meglar. Heilt fram tom. overtagelsen”.

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

“Vi opplevde at mekleren hadde god innsikt i markedet, gav gode råd, inngav trygghet og profesjonalitet gjennom hele prosessen”.

Ingar Benjamin Nordby

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

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist: **Kristin Svarstad Berg**



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Mobil: 91 65 60 12
E-post: ks@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandviken
Telefon: 55 30 32 00
Proaktiv Sandviken AS
Org. nummer: 999 248 284

EN NY HVERDAG

Kristin har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Bergen og har jobbet som megler hos oss siden 2006.

Gjennom flere år i bransjen har hun opparbeidet seg bred erfaring innen salg av brukteiendom, og megler like gjerne i distriktene som i sentrum.

For Kristin handler megling om tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere. Hun er overbevist om at utførelse av megling med ekte entusiasme, kombinert med faglige råd, alltid gir det beste resultatet.

Ro. Stillhet. Med fjellsiden i ryggen og fjorden i front. Barnevennlig, landlig og sentralt. Noen av faktorene som gjør dette området så attraktivt, er nærheten til kollektivtilbud, skoler og barnehager. Nærmeste busstopp er få minutters gange fra boligen og det er kort vei med bil til Øyrane Torg og togstasjonen.

Høydepunkter beliggenhet:
Barnevennlig, ende av blindvei.
Egen sjølinje.
Rolig.
Solrikt.
Flott utsikt.
Turterreng i umiddelbar nærhet.
Barnehager og skoler i nærområdet.

Høydepunkter hus:
Nytt i 2014.
Moderne kvaliteter.
Solrike uteplasser.
Lettstelt og pen hage.
God planløsning.
Mye naturlig lys.
Vidstrakt utsikt fra de fleste rom.
Rentbrennende vedovn.
Varmepumpe.
Balansert ventilasjon.
4 soverom.
2 stuer.
2 baderom.
Stort vaskerom.
Dobbel garasje m/ elbillader.
Flere parkeringsplasser på egen tomt.



Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Kristin Svarstad Berg



GARNES

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Garnes*

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

Beliggenhet
Ro. Stillhet. Med fjellsiden i ryggen og fjorden i front. Barnevennlig beliggenhet i ende av en blindvei, landlig og samtidig sentralt. Når jeg spør selger hvorfor de endte opp med akkurat dette huset, svarer de:

Vi dro egentlig bare for å ta en titt, men da vi kom inn i huset og gikk ut på terrassen, var vi solgt. Følelsen av huset, utsikten og nærheten til sjøen gjorde at vi ganske raskt visste at dette var et sted vi ønsket å bo.

Noen av faktorene som gjør dette området så attraktivt, er nærheten til kollektivtilbud, skoler og barnehager, natur og turmuligheter. Nærmeste busstopp er få minutters gange fra boligen og det er kort vei med bil til Øyrane Torg og togstasjonen. Den daglige handlingen kan gjøres på Rema Garnes, Kiwi Indre Arna, eller på Øyrane Torg.



OFFENTLIG TRANSPORT

Garnesmarka øst Linje 92, 95, 910, 911, 920, 925	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 5.1 km
Bergen Flesland	37 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Garnesveien PostNord	7 min 4.2 km
Kiwi Indre Arna	8 min

VARER/TJENESTER

Øyrane Torg	9 min
Apotek 1 Arna	8 min

SPORT

Forsvarsbane Ballspill	11 min 0.8 km
Bjørnarhallen Aktivitetshall	4 min 2.5 km
Aktiv365 Arna	7 min
CrossFit-Bruket	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er flere barnehager i nærområdet. Kortest avstand er det til Garnes Gårdsbarnehage. Nordlandia Øyrane ligger ca. 10 min. kjøring unna. Garnes Gårdsbarnehage tilbyr barna et rikt og variert friluftsliv med både gårdsdrift og båtliv. Fra første til syvende går barna på Garnes skule og fra åttende til tiende går de på Garnes ungdomsskule. Skulle man ønske å gå videre på studiespesialisering eller medier og kommunikasjon på videregående, er skoleveien fortsatt innenfor gangavstand

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

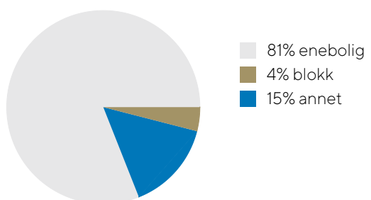
til Garnes Videregående skule.

Ved skolen er det fotballbane og lekeplasser. Her kan du trene med Arna-Bjørnar, og her møtes barn for spill og lek både i og utenfor skoletid. Like ved ligger håndballhallen Bjørnarhallen. Arna bydel har et mangfoldig tilbud til barn og ungdom. Her er det mye å velge mellom, enten man er glad i idrett, musikk, kunst eller kultur. På Seimsmyrane finner man Arna - Bjørnar sitt nye anlegg som har både kunstgressbane og løpebaner.

Arna har mange flotte turmuligheter og fra denne eiendommen starter løypene praktisk talt like utenfor din egen hage. Ådnanipa, eller Arnapipa, som strekker seg 456 meter over havet har mange ulike løyper som passer ypperlig for gåtur, løping og sykling. På vinterstid er det kort vei til skiløyper, toppturmuligheter og akebakker. Rambergsveien er en fint opparbeidet turvei som passer godt for søndagsturer. På de varmeste sommerdagene er det mange fine badeplasser i nærområdet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BOLIGMASSE





Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus.

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

SKOLER

Garnes skule (1-7 kl.) 308 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 438 elever, 34 klasser	3 min 1.9 km
Arna videregående skole 200 elever	5 min 2.8 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	21 min 20.3 km

BARNEHAGER

Garnes gårdsbarnehage (1-5 år) 51 barn	3 min 1.9 km
Øyrane barnehage (1-5 år) 111 barn	7 min 4.5 km
Bogane barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 4.5 km





Livet på Garnes

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



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

Selger: Kristin og Frode

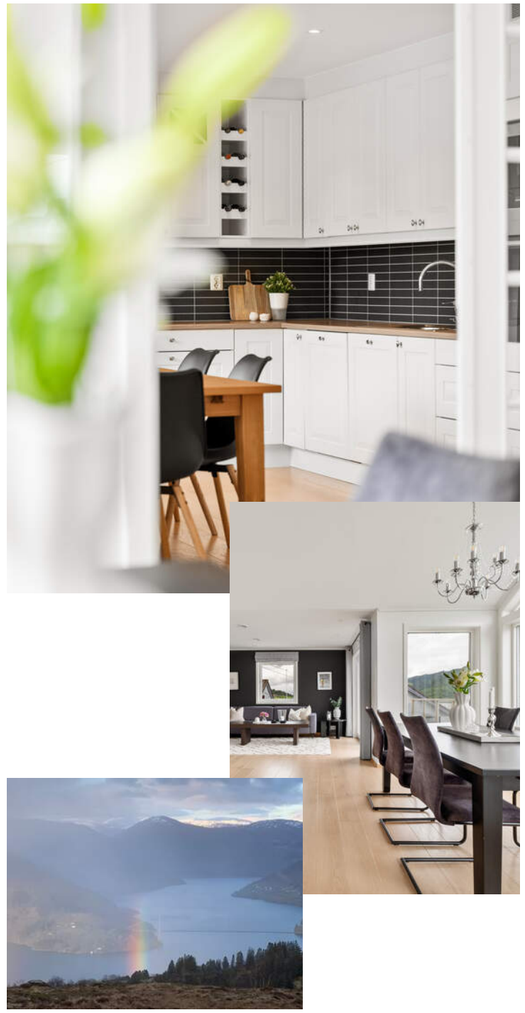
Når kjøpte dere eiendommen?
Vi kjøpte eiendommen i 2014, da huset var helt nytt.

Hva var avgjørende for valget deres?
Vi dro egentlig bare for å ta en titt, men da vi kom inn i huset og gikk ut på terrassen, var vi solgt. Følelsen av huset, utsikten og nærheten til sjøen gjorde at vi ganske raskt visste at dette var et sted vi ønsket å bo.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi har hatt mange fine år her og har trivdes så utrolig godt, både i huset og området. Det er med en dose vemod vi nå skal flytte herfra, men tiden er inne for et nytt kapittel for familien.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?
Nei, det er det faktisk ikke. Vi har vært veldig fornøyd med både hus, naboer og område.

Hva har dere likt best med området?
Det vi har likt best med området er nærheten til både sjø og fjell, samtidig som det er kort vei til det vi trenger i hverdagen. Her er det fine turmuligheter med fjellturer, sykling og badeplasser rett i nærheten. Det er også kort vei til barnehage, skole og togstasjon, og toget bruker bare 7 minutter inn til Bergen sentrum. Vi har likt å bo i en rolig gate med hyggelige naboer, og en god kombinasjon av natur, ro og fin beliggenhet.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
Vi har satt pris på alle årstidene her, på hver sin måte. Boligen er lys og luftig, med store vindusflater som gjør at man virkelig får sett og kjent på årstidene, lyset og været utenfor.

Sommeren er kanskje ekstra fin, med gode solforhold, nydelige solnedganger, lange dager på terrassen, nærheten til sjøen og flotte tur- og sykkelmuligheter rett utenfor døren. Høsten byr på nydelige farger i fjellet og en helt egen stemning når været skifter over fjorden. Det gir virkelig en helt egen ro å bo så tett på sjøen.

Om vinteren setter vi stor pris på utsikten og den lune følelsen i huset, samtidig som det er kort vei til skiløyper, toppturmuligheter og akebakker. Når våren kommer, er det herlig å kjenne at dagene blir lysere og lengre, høre fuglekvitteret, og ikke minst kunne trekke ut på terrassen når vårsolen begynner å varme. Beliggenheten tett på både sjø og fjell gjør at området virkelig har noe å by på gjennom hele året.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Lys, romslig, harmonisk.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL TEIGANESET 21

Vi starter utendørs – eiendommen har herlige 137 kvm terrasse- og balkongareal, med tillegg av hage med gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Byggemåte:
Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong. Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i betong og naturstein. Taket er tekket med betongstein. Bygningens renner og nedløp er av metall. Pipen har heldekkende beslag av metall. Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av takstoler. Boligen har et kryploft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Det er tilkomst til kryploftet fra luke med nedtrekkbar stige i fra soverom. Fasadene er bekledd med liggende trekledning montert på bindingsverk. Deler av underetasjen har eksponerte betongvegger. Altaner har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av glass og metall. Terrassene har dekke av trebjelkelag med terrassebord. Boligen har en elementpipe, og det er en vedovn i stue.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (13) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3: Ingen.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Innvendig > Innvendige dører
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) >Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) >Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) > Overflater gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) >Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Vaskerom (måler 12,0 kvm) >Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Underetasje > Vaskerom (måler 12,0 kvm) >Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Våtrom > Underetasje > Bad (måler 7,9 kvm) >Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Underetasje > Bad (måler 7,9 kvm) > Sanitærutstyr og innredning







SOLRIKT OG SKJERMET



Boligen har fått følgende TG-IU: Ingen

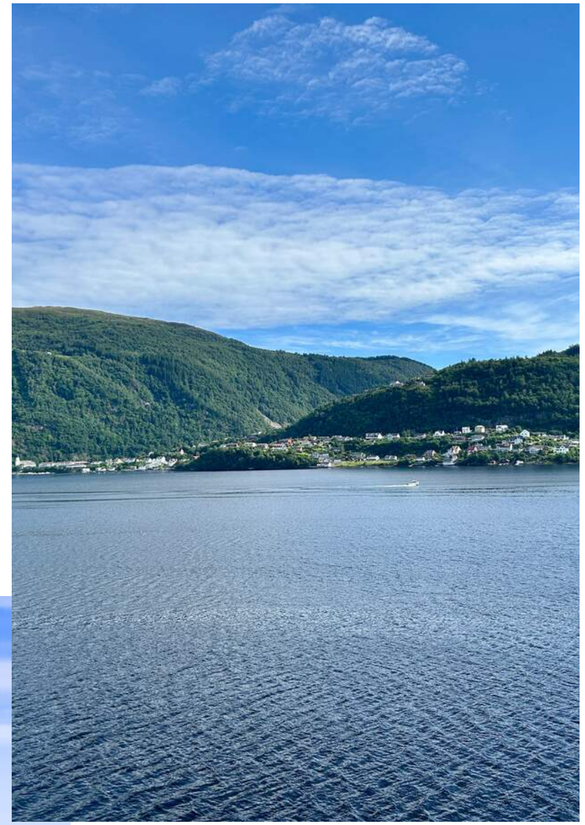
Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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













VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1. etasje:
Soverom (måler 16,9 kvm), hall m/trapp (måler 12,9 kvm), entré (måler 6,0 kvm), bad (måler 10,4 kvm), kjøkken (måler 22,5 kvm), stue (måler 35,2 kvm).

Underetasje:
Bod (måler 10,2 kvm), soverom 1 (måler 10,1 kvm), soverom 2 (måler 17,5 kvm), soverom 3 (måler 8,3 kvm), soverom 4 (måler 10,8 kvm), vaskerom (måler 12,0 kvm), bad (måler 7,9 kvm), gang (måler 19,8 kvm).

Fra første etasje er det utgang til en balkong og en veranda med et samlet areal på 61 kvm. Fra underetasje er det utgang til terrasse og hage. Terrassen er målt til 76 kvm. Det er en utvendig bod under veranda. Der er ikke lagt gulv, og arealet er derfor ikke målbart. Dette boarealet kommer i tillegg til opplyst areal.

Garasje:
Bod (måler 4,0 kvm), garasje (måler 31,0 kvm).

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm

1. etasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 76 kvm
1. etasje: 61 kvm

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

Oppvarming
Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom. Varmepumpe i gang og vedovn i stue.

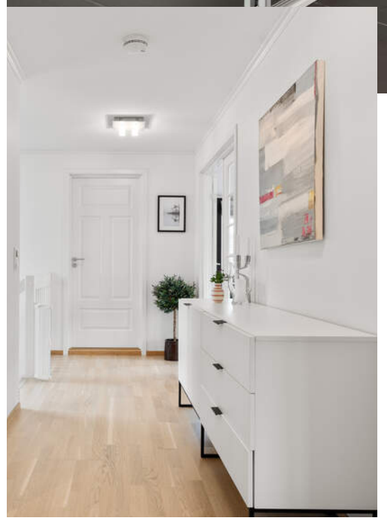
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

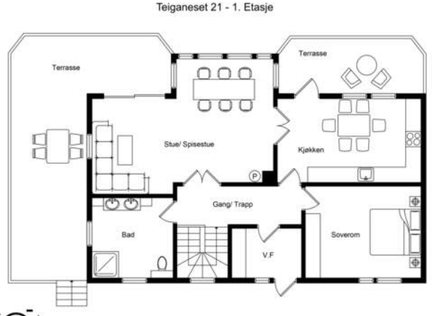
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk
Selger opplyser et årlig forbruk på ca. 22 000 kWh.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se







www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

Standard
Noen boliger er imponerende. Noen er funksjonelle og praktiske. Og noen boliger føler du deg umiddelbart hjemme i. Dette er et slikt hus.

Fri og høy beliggenhet i fremste rekke, bokstavelig talt et steinkast fra sjøen. Lys, utsikt, gjennomtenkte løsninger, gjennomgående gode kvaliteter og tidløs eleganse. Dette er et hus som er tilpasset en familie. En moderne enebolig over to etasjer med flere stuer, 4/5 soverom, to baderom, og et eget vaskerom. Dobbel garasje. Utvendige boder og en boden i underetasjen som er innredet som et treningsrom. En kjærkommen og effektiv løsning for alle småbarns familier.

Huset har vært i samme families eie siden det stod ferdig i 2014, og eier har i løpet av årene vedlikeholdt, modernisert, og fornyet.

"Sommeren er kanskje ekstra fin, med gode solforhold, nydelige solnedganger, lange dager på terrassen, nærheten til sjøen og flotte tur- og sykkelmuligheter rett utenfor døren. Høsten byr på nydelige farger i fjellet og en helt egen stemning når været skifter over fjorden. Det gir virkelig en helt egen ro å bo så tett på sjøen". Dette er selgers egne ord når jeg spør dem hva de har verdsatt med å bo akkurat her.

Stue, spisestue og kjøkken. Store vinduer. Strålende utsikt mot sjø og fjell. Familiens allrom. Det er her de gode samtalene finner sted, leksene gjøres mens middagen lages og venner og familie samles. Kjøkkenet har en tidløs og lekker innredning fra Sigdal med lyse fronter. Arealet er effektivt utnyttet og du har rikelig med skap- og benkeplass. For de virkelig store dagene med mange gjester og tilsvarende mye hyggelig forarbeid på kjøkkenet, vil du raskt oppleve gleden av et kjøkken med lang



benkeplate. Alle integrerte hvitevarer vil selvsagt bli stående igjen til ny eier. Fra kjøkkenvinduer og balkong kan du nyte en vakker utsikt over Sørfjorden mot Haus.

I overgangen mellom kjøkken og stue er det plass til et spisebord av familievennlig størrelse som hele storfamilien kan samles rundt. Vinterstid gir vedovnen behagelig varme for gjestene rundt bordet. På sommerstid kan du åpne altandøren og slippe sommeren inn. Eller ta måltidene ut på altanen. Et solrikt, skjermet og nydelig sted.

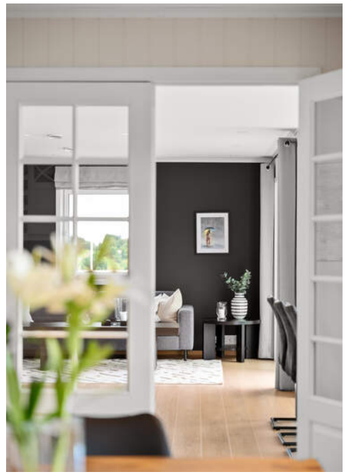
Huset har som tidligere nevnt to baderom. Baderommet i hovedetasjen er helfliset og pent med romslig dusjsone med innfellbare dører, dobbel, nedfelt vask, og stilren innredning. Baderommet i underetasjen er også helfliset, og er innredet med både badekar og dusjhørne med innfellbare dører. Begge bad har innredning fra Sigdal. I tillegg er det selvsagt et eget vaskerom. Tilrettelagt med benkeplate, skap, hyller og god plass til vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk tilrettelagt med egen inngang. En gode for alle treningsglade med gjørmete joggesko, treningsklær og våt hund.

Uteområdene er mange. Og solrike. Fra hovedetasje er det utgang til en balkong og altan med et samlet areal på 61 kvm. Fra tv-stue/soverom i underetasje er det utgang til hage som er opparbeidet med 76 kvm terrasse. Her kan hele familien sitte uforstyrret på hver sitt uteområde og det rikelig plass til å invitere både naboer og venner på sommerfest. I det nordlige hjørnet er det montert en jacuzzi, som vil bli stående igjen til ny eier.

Kort oppsummert er dette et innflytningsklart hus i naturskjønne omgivelser som gir de beste forutsetninger for en trygg og god botid i lang tid fremover.

Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

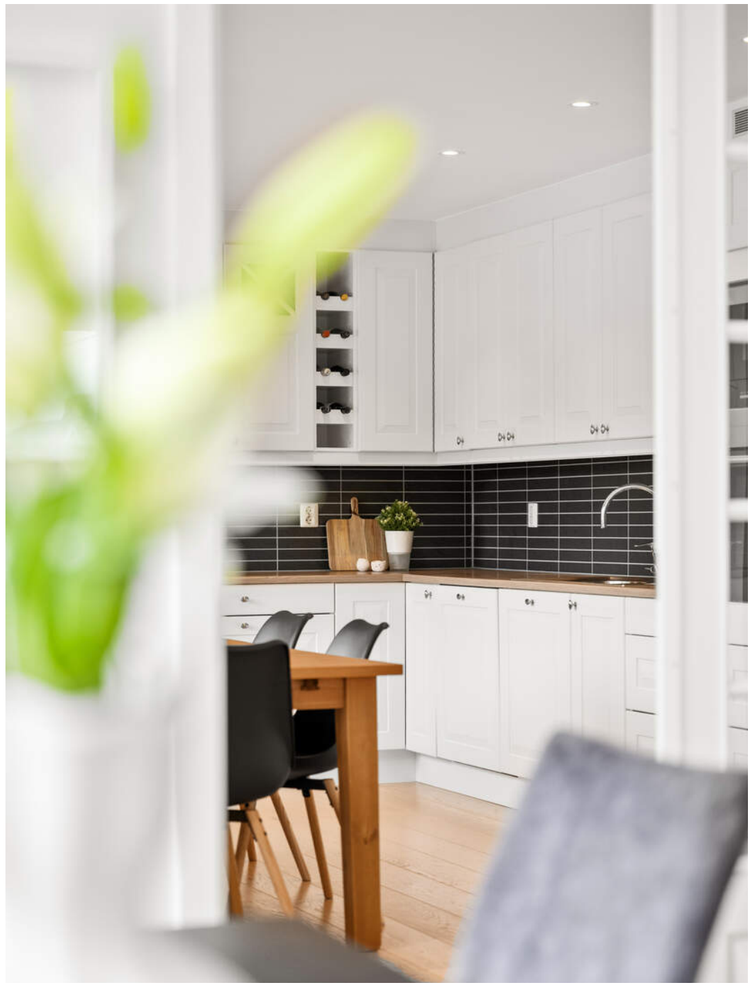






RAUS TAKHØYDE OG FANTASTISK UTSIKT





KJØKKEN

Delikat innredning, integrerte hvitevarer, mye skapplass.

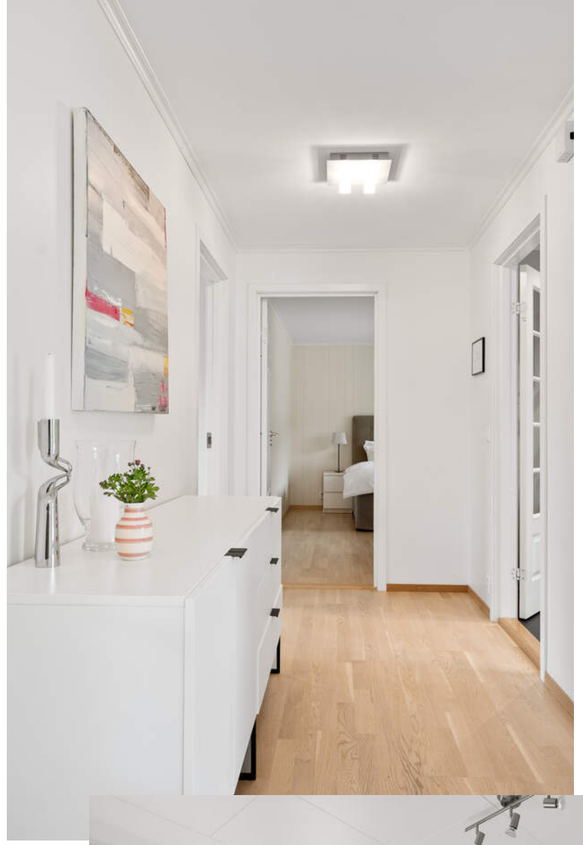






HOVEDETASJE

Det er et soverom og et baderom i hovedetasjen. På soverom er det montert utvendig solskjerming.







BAD

Helfliset og lekkert. Varmekabler i gulv, dobbel vask, romslig dusjsone med innfellbare dører.





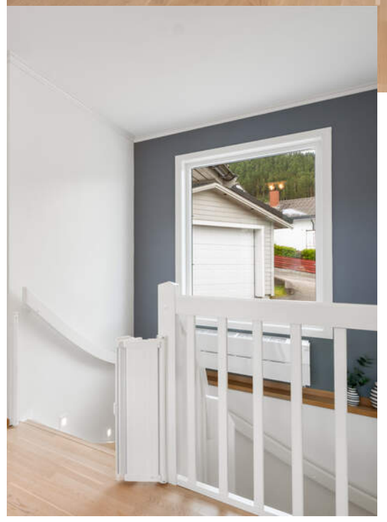
HELFLISET OG LEKKERT



UNDERETASJE

Her er det tre soverom, en egen TV stue som kan brukes som et soverom, baderom, vaskerom med egen inngang, og en bod som i dag brukes som et treningsrom.







WESTSTAFF MEDIA



TV STUE / SOVEROM







SOVEROM

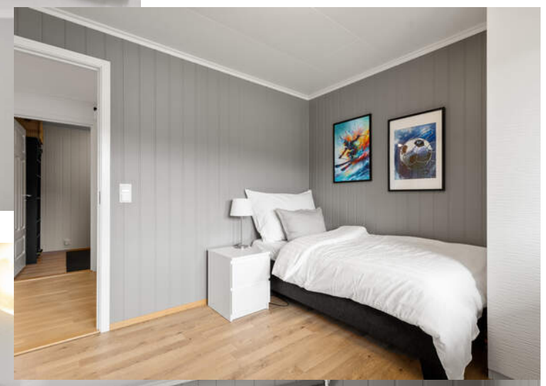












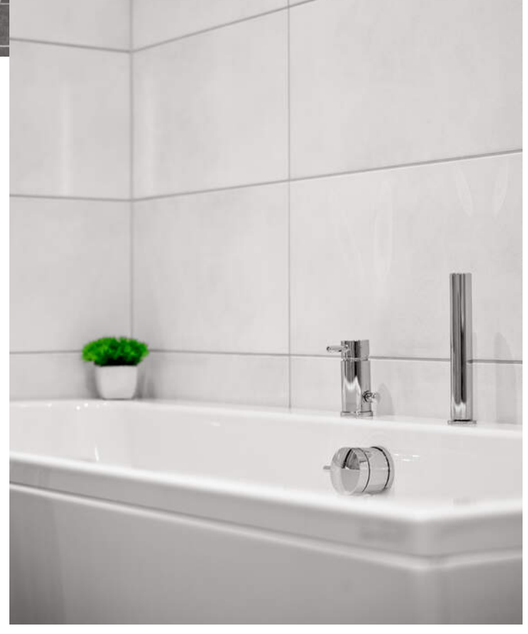


BAD





SIGDAL INNREDNING

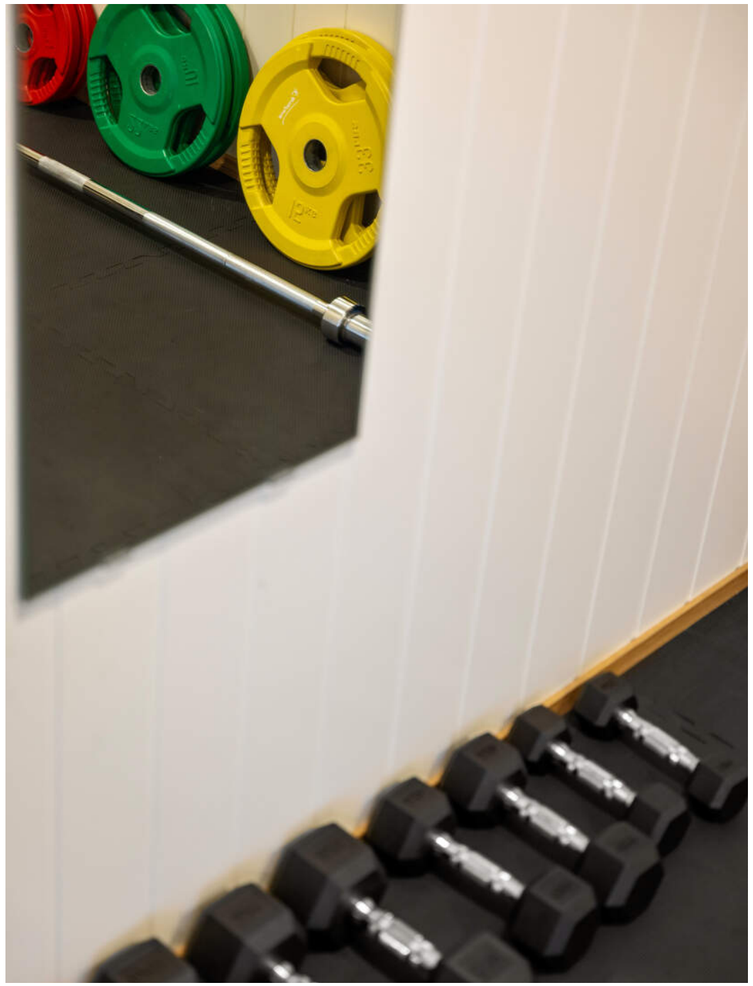




VASKEROM







BOD

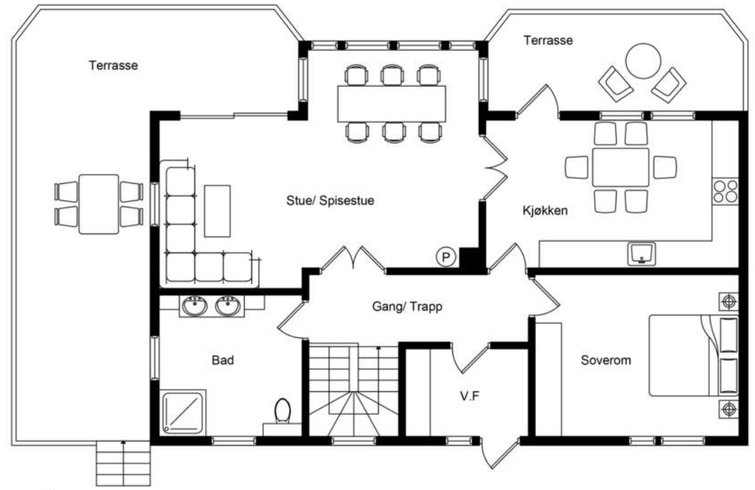
Innredet som treningsrom





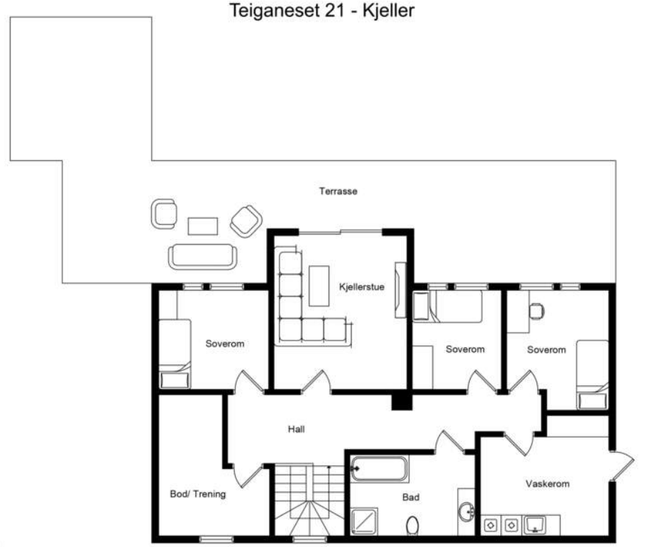
PLANTEGNINGER

Teiganeset 21 - 1. Etasje



WESTSTAFF MEDIA

Teiganeset 21 - Kjeller



WESTSTAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 156 m²

Parkering
Dobbel garasje med elbillader, samt biloppstillingsplass til flere biler på egen tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.512.773,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.051.090,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 08.08.2014 som omhandler Nybygg bolig. Det foreligger ferdigattest datert 12.08.2026 for Nybygg, garasje med bod.

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

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

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

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 200 000,00 (Prisantydning)

_____
7 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
180 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
181 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
198 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
7 381 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 398 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Eier
Frode Endresen
Kristin Holen Olsen Endresen

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

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

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

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

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

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

Kommunale avgifter
11.808,- for 2026

Eiendomsskatt
9.062,- for 2026

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse
Deler av fasaden er endret. Innsettelse av dører i stedet for vinduer er søknadspliktig fasadeendring. Oversendte byggetegninger tilsier at endring fra vinduer til dører ved stue i hovedetasje, og i kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Det er bygd en utvendig bod under altan som ikke er søkt om. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring til opprinnelig standard, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Heis til takboks i garasje medfølger ikke som inventar.

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

4601/282/32:
07.06.1984 - Dokumentnr: 15727 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:282 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 498941 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:282 Bnr:32

06.12.1984 - Dokumentnr: 36038 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:282 Bnr:31

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan
65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen
652700001 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 97,8 %
652700001 - Nåværende 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag Bruk og vern, sjø, vassdrag SJØ 2,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen
65270000 KpAngittHensynSone H550_1 Funksjonell strandsone 99,2 %

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser og byggegrenser for eiendommer i 100-metersbeltet som kan medføre restriksjoner av fremtidige tiltak på eiendommen, jf. pbl. § 1-8. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Bygningen er tilkoblet privat septiktank med private rør (tømmes av Bergen kommune). Septiktank ligger på naboeiendom, og er felles med Teiganeset 23. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

Dato salgsoppgave
12.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 282/32/0/0
Dato: 22.06.2026 Adresse: Teiganeset 21, 5264 GARNES

N



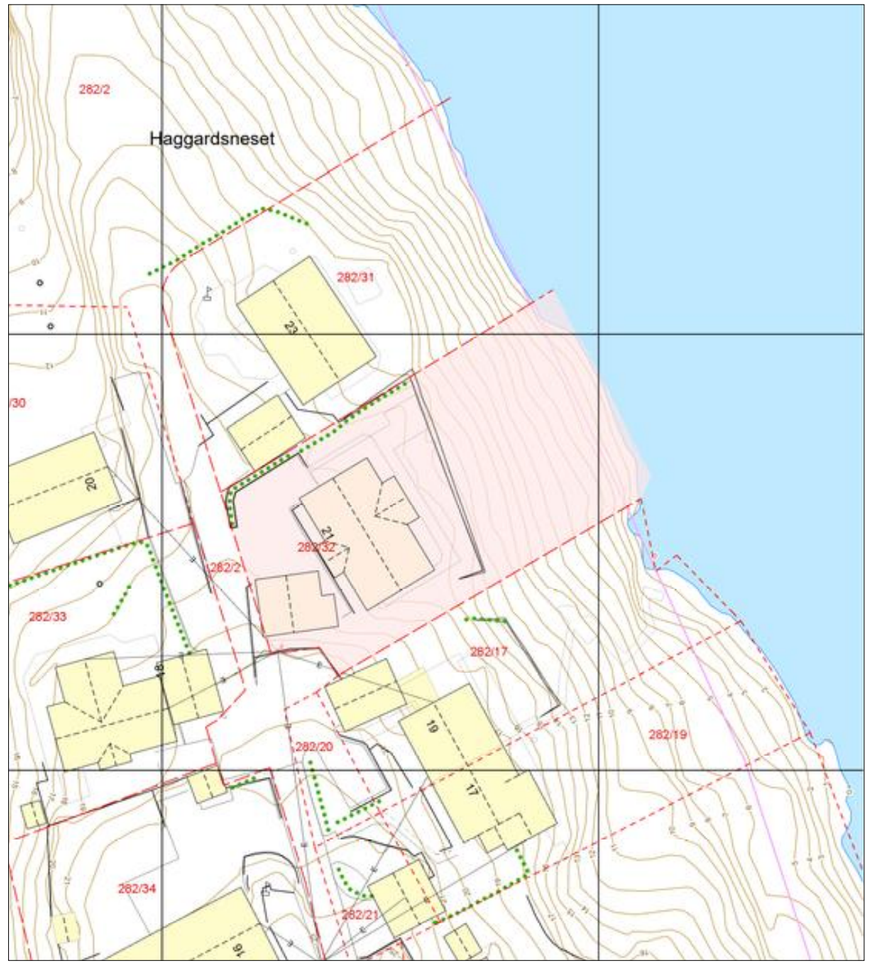
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 282/32/0/0
Dato: 22.06.2026 Adresse: Teiganeset 21, 5264 GARNES

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Tilstandsrapport

Enebolig

Teiganeset 21, 5264 GARNES

BERGEN kommune

gnr. 282, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2218 **Eiendomsverdi ref nr:** SF3107

Foretak: Lund Takstingeniør AS **Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

Noen egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering kan være dårligere for bygninger fra 2014, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

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.

Det er mottatt ferdigattest på boligen og garasje.

I underetasje og 1. etasje er to vindu erstattet med skyvedør. Altandør i 1. etasje er erstattet med vindu. Dette er søknadspliktig fasadeendring.

Søknad for bod er ikke sett.

Garasje

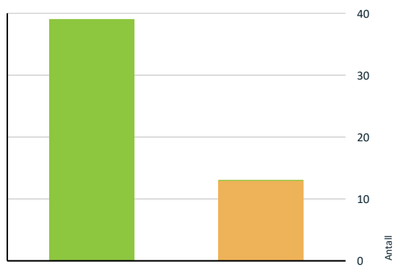
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (måler 12,0 kvm) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (måler 12,0 kvm) > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad (måler 7,9 kvm) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad (måler 7,9 kvm) > Sanitærutstyr 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 ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverk er lavt, spesielt ved Jacuzzi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 10,4 kvm) > Overflater gulv Gå til side

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein.

Antatt brukstid taktekking:
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

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



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Bygningens renner og nedløp er av metall.

Pipen har heldekkende beslag av metall.

Brukstid for takrenner er 25-35 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av takstoler.

Boligen har et kryploft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Det er tilkomst til kryploftet fra luke med nedtrekkbar stige i fra soverom.

Det er blåseisolert mellom loft og 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Hele krypeloftet er ikke kontrollert grunnet løsøre og det mangler gulv på deler av kryploftet.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende trekledning montert på bindingsverk.

Deler av underetasjen har eksponerte betongvegger. Det anbefales å isolere betongvegger utvendig, for å unngå innvendig kondensering ved store temperaturforskjeller.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Avstand mellom terreng å kledning bør økes for at levetiden til kledningen ikke skal forkortes.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

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

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en formpresset ytterdør med glassfelt.

Til bod i underetasjen er det en formpresset ytterdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.





TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Boligen har to skyvedører til altan og ut fra underetasje, og to altandører, med isolerglass i trekarm.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har utgang fra kjøkken og stue til to separate altaner, som måler 14,3 kvm og 30,5 kvm.

Under terrassebordene er det lagt tak av metallplater, som gir tett altan. Det er ikke kontrollert om alle skjøtene er tett.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av glass og metall.









TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har utgang fra underetasje til en 76 kvm terrasse.

Ved ytterdør er det en terrasse som måler 16,6 kvm.

Terrassene har dekke av trebjelkelag med terrassebord.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Under terrasse er det en bod med utvendig tilkomst. Boden har ikke målbart areal grunnet den ikke har gulv. I følge eier ble boden bygget i 2014.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat, flis og parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er belagt med malte plater og mdf plater.

Takene er belagt med malte plater og mdf plater.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke mottatt dokumentasjon på om boligen er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe, og det er en vedovn i stue.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll.
Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand utover visuell kontroll.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Hulltaking og fuktmåling er foretatt. Det ble ikke funnet indikasjon på fukt.

Fuktmålingen er utført i et begrenset område, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjonen.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte lettdører.

Til stue er det to doble dører med glassfelt. Fra entre er det dør med glassfelt.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er svelling på dør til baderommene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dører må holdes under oppsyn.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

Generell

Beskrivelse

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter TEK 1997-2010, og er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det er motfall i lite område utenfor dusjsone.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

TG 1 **Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon**

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Membranen er synlig i sluk.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

TG 1 **Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Beskrivelse

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.





1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap, høyskap og dusj. Det er lite hakk i toalettet, mot vegg.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Rommet har spotter i tak og lys i speil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 10,4 KVM)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter TEK 1997-2010, og er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himlingen er belagt med malte plater.

Våtrommet har baderomsplater på veggene.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, og alle flisene er ikke kontrollert.

Det er noe lite fall på gulvet, men ikke funnet motfall.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.



UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har stålvask, varmtvannstank, vannskap, ventilasjonsaggregat, hovedstoppekran, lys i tak, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 12,0 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter TEK 1997-2010, og er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluker med overliggende stålrist.







UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap, høyskap, dusj og badekar.

Rommet har spotter i tak og lys i speil.

Vurdering av avvik:

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er ikke fuget mellom vask og vegg. Dette kan gi fukt inn i underskapet.

Konsekvens/tiltak
- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Det bør fuges med egnet fugemasse mellom vask og vegg.



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekk i tak.



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 7,9 KVM)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 22,5 KVM)

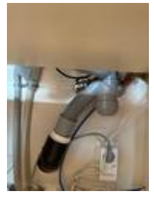
TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Boligen har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvask med skyllekum og avrenningsbrett, micro, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Over platetopp er det komfyrvakt.

Under vask er det vannføler.





1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 22,5 KVM)

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingsskap er plassert i vaskerom.

På bad i 1. etasje er det noe synlig vannrør av kobber. Overgang mellom plast og kobber rør er ikke kontrollert, og om dette er korrekt utført, slik at eventuelt lekkasjevann renner inn i vannskap eller til rom med sluk.

På fasade er det utvendig vannuttak.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av plast: 50 år
-Sluk av plast: 30-50 år
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.

Aggregatet er plassert på vaskerom.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank plassert på vaskerom.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



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

Boligen har et sikringsskap med jordfeilautomater, plassert i bod. I garasje er det en underfordeling og el.bil lader.

Det er mottatt samsvarserklæring fra byggeår, og for installasjon av garasje, bod, jacuzzi og ute belysning.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport







Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukker.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstølstøvsuger i boligen.

Røropplegg er skjult i vegger, og har diverse uttak. Installasjonen er ikke funksjonstestet, og tilstandsvurdert på bakgrunn av alder.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlegg

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.
Vanlig for denne typen bygning er selvdrenerende masser.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk er lavt, spesielt ved Jacuzzi.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å heve høyden for å hindre fall.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er delvis skrående.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Bygningen er tilkoblet privat septiktank med private rør.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

andre eiendommer med eldre rør.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er i følge eier tilknyttet septiktank, og denne ligger på naboeiendom, og er felles med Teiganeset 23.

Tanken er ikke sett/inspisert av takstmann, og er vurdert på bakgrunn av alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk er lavt, spesielt ved Jacuzzi.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør vurderes å heve høyden for å hindre fall.

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen har et saltak, tekket med betongstein.

Renner og nedløp er av plast.

Ytterveggene er av trestender med utvendig liggende trekledning. I front er det en garasjeport, og på siden en formpresset ytterdør med glassfelt.

Garasjen har ringmur og gulv på grunn av betong.

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

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

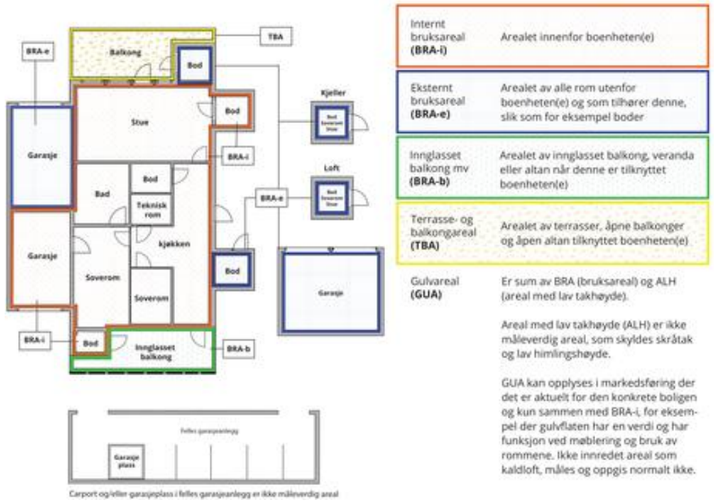
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	108			108	61
Underetasje	102			102	76
SUM	**210**				**137**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom (måler 16,9 kvm), hall m/trapp (måler 12,9 kvm), entré (måler 6,0 kvm), bad (måler 10,4 kvm), kjøkken (måler 22,5 kvm), stue (måler 35,2 kvm)		
Underetasje	Bod (måler 10,2 kvm), soverom 1 (måler 10,1 kvm), soverom 2 (måler 17,5 kvm), soverom 3 (måler 8,3 kvm), soverom 4 (måler 10,8 kvm), vaskerom (måler 12,0 kvm), bad (måler 7,9 kvm), gang (måler 19,8 kvm)	Bod under terrasse (ikke målbart areal)	

Kommentar

Mønehøyde i kryploftet måler 1,80 meter.
Mønehøyde i 1, etasje måler 3,23 meter.
Takhøyde i underetasjen måler 2,39 meter.

Bod under terrasse har ikke målbart areal grunnet den har grusgulv. Gulvarealet måler 10,4 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er mottatt ferdigattest på boligen og garasje.

I underetasje og 1. etasje er to vindu erstattet med skyvedør. Altandør i 1. etasje er erstattet med vindu. Dette er søknadspliktig fasadeendring.

Søknad for bod er ikke sett.

Nyere håndverkstjenester

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

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod (måler 4,0 kvm), garasje (måler 31,0 kvm)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Kristin Holen Olsen Endresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	282	32		0	1156.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teiganeset 21

Hjemmelshaver

Endresen Frode, Endresen Kristin Holen Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Garnes i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, og kort kjøretur til Øyrane torg som har diverse butikker og servicetilbud.

Fra eiendommen tar det ca. 33 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 7 minutter til Arna Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er i følge eier tilknyttet septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Øvre byggesone.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Eiendommen måler 1 156,30 kvm.

Eiendommen er opparbeidet med parkering og plen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- pantedokument

Grunndata:
- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.06.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	27.06.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.06.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.06.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.08.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Teiganeset 21, 5264 GARNES
Gnr 282 - Bnr 32
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Proaktiv Sandviken AS

Gjensidige

Egenerklæring

Teiganeset 21, 5264 GARNES **12 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Teiganeset 21

Postadresse
Teiganeset 21

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
August, 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring
Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Endresen, Kristin Holen Olsen

Selger

Endresen, Frode

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har tidligere vært registrert litt fukt i en vinduskarm i stuen som følge av at det kom inn noe vann gjennom kledningen. Forholdet ble tidlig oppdaget og utbedret.

Etter installasjon av fiber fra Altibox ble det utvendige arbeidet ikke utført korrekt. Dette medførte at vann kom inn gjennom fiberrøret og inn i boligen, noe som resulterte i en vannskade. Feilen ved installasjon ble utbedret og nødvendige tiltak ble gjennomført for å reparere de innvendige skadene. Gjaldt bod i underetasje

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etterspikret/ fuget rundt utvendig lister. skiftet utforing og karmlist innvendig.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Jostein Garnes

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet gulv i bod og mellomgang

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skadealliansen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt frem ny kurs til jacuzzi. Montert nedfelte downlights i terrassegulv ved jacuzzi.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thunestvedt

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2015

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
El.installasjon i hht. tegninger på garasje

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thunestvedt

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2019

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fremlegg til varmepumpe

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thunestvedt

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert Easee home-lader i garasjen

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
B.E.A

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Septik

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Isbitmaskin på kjøleskap produserer ikke isbiter. Årsak til dette er ikke undersøkt.

Slangen til sentralstøvsuger er tidvis svak i kontakt mellom slangen og håndtak, men fungerer fint.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62591937

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Frode Endresen	**2026-08-12**	**Kristin Holen Olsen Endresen**	**2026-08-12**

Identification

Frode Endresen

Identification

Kristin Holen Olsen Endresen

Signicat

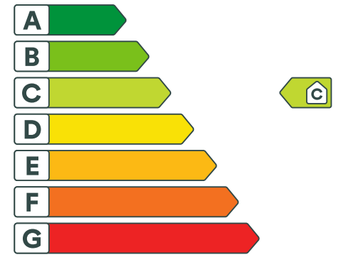
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Teiganeset 21, 5264 GARNES**	
Dato for energimerking **05.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319973**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300045345**
Gårdsnummer **282**	Bruksnummer **32**
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 **2014**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **199,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **116,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **113,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 243 kWh**

Teiganeset 21, 5264 GARNES

Detaljering

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

Teiganeset 21, 5264 GARNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tunes, 12.11.1987

Veg i Nedre Hagardneset.

Vegen i Nedre Hagardneset ble bygd som privat fellesveg i 1963 av eierne av gnr./bnr. 82/11, 82/19 og 82/17.

I 1975 betalte gnr./bnr. 82/24 seg inn i vegen
I 1981 " " 82/30 " "
I 1984 " " 82/31 " "
I 1986 " " 82/32 " "
I 1986 " " 82/34 " "
I 1987 " " 82/33 " "

I 1987 ble det i nederste delen av vegen anlagt/opparbeidet felles snuplass i grensesnittene mellom, og delvis innpå, gnr./bnr. 82/20, /32, 34 og 33.

Videre ble vegen, med snuplass, i 1987 opprustet med bl.a. legging av oljegrus.

Undertegnede eiere av nedenfornevnte bruk avtaler herved at vegen, med snuplass, er til felles benyttelse og at brukene har bruks/vegrett til det her omtalte anlegg i den størrelse og i det omfang anlegget befinner seg i dag.

Brukene har også felles ansvar for vedlikehold av veganlegget.

82/11 og 22
Sigfred Aardal

82/19 og 21
Gustav Stavøstrand

82/17 og 20
Unni Sjurseth

82/24
Sveinung Knapskog
Øyvind Knapskog

82/30
Nils Grimstad

82/31
Robert Aardal

82/32
Odd Furset

82/34
Sveinung Knapskog

82/33
Steinar J. Tunestveit
Kjersti Knappskog

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/14143/106
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 14:21
Side 1 av 1

KONTRAKT

ORT
23.MAI84 14143
BYSKRIVEREN I BERGEN

Mellom underskrevne Robert Aardal og Odd Furuseth er det inngått følgende kontrakt:

1. På Robert Aardals eiendom gnr 82 bnr 31 i Arna anlegges en felles septiktank for gnr 82 bnr 31 og for den parsell av gnr 82 bnr 2 som ihenhold til kjøpekontrakt tinglyst 8 mars 1979 er solgt til Odd Furuseth.

   Videre er det også for felles økonomi anlagt en 110 m/m kloakkledning som er innboret i fjell fra nevnte septiktank og med utløp i den midlertidige godkjente kloakkledning med utslipp fra gnr 82 bnr 30. Egen erklæring fra eieren av gnr 82 bnr 30 er innhentet tidligere.

   Odd Furuseth har rett til å kople seg til og å nytte nevnte septiktank og kloakkledning for enebolig med sokkelleilighet oppført på parsell fra gnr 82 bnr 2 i h t kjøpekontrakt tinglyst 8 mars 1979.

   Det skal for byggemeldingen av rørleggerarbeidene av Robert Aardals hus framgå at septiktank og utløpsledning er felles for de to hus.

2. Odd Furuseth har videre for egen kostnad og etter samtykke fra Robert Aardal lagt en egen kloakkledning fra nevnte septiktank, framført under kjelleren på Robert Aardals hus, og fram mot nevnte parsell fra gnr 82 bnr 2.

   Bygningskontrollen/anleggsseksjonen er underrettet og kloakkledningen skal inntegnes i byggemeldingen for rørleggerarbeidet i Robert Aardals hus.

   Adkomst til tilkoplingspunktet til denne ledningen skal holdes tilgjengelig.

Tunes 20 mai 1984.

Robert Aardal Odd Furuseth

ERKLÆRING

Som nåværende eier av gnr 82 bnr 31 i Arna tiltrer jeg denne erklæring og samtykker i at ovenstående kontrakt mellom Robert Aardal og Odd Furuseth kan tinglyses.

Tunes 22 mai 1984

Henrik Furuseth

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/36038/106
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 15:01

DOKUMENTERT
06.12.84 36038
BYSKRIVEREN I
BERGEN

K O N T R A K T

Mellom undertegnede Robert Aardal og Odd Furuseth er det for eiendommene gnr 82, bnr 31 og gnr 82 bnr 32 i Arna/Bergen inngått følgende kontrakt som omhandler vanntilførsel til eiendommene.

Begge eiendommer har tinglyste rettigheter til å knytte seg til Tunes vassverk sin hovedvannledning i Haganeset på Tunes.

1. Fra Tunes vassverk sin hovedvannledning i Haganeset anlegges det en felles vannledning ned til de to eiendommene. Ledningen legges helt fram til gnr 82 bnr 31.
   Vannledningen skal være dimensjonert i samsvar med byggeforskriftene slik at den har stor nok kapasitet til å forsyne begge husstander med vann.

   Det skal for byggemeldingen for rørleggerarbeidene for Robert Aardals hus framgå at vannledningen er felles for hans og Odd Furuseths prosjekterte hus, enebolig med hageleilighet.

2. Odd Furuseth har i henhold til denne kontrakt rett til å kople seg til den felles anlagte vannledning for framføring av vann til eget hus.

   Tilkoplingspunktet på ledningen skal legges slik at både vannledning og kloakkledning (se egen kontrakt) kan gå i én felles grøft fra gnr 82 bnr 31 fram til gnr 82 bnr 32.

   Bygningskontrollen/anleggsseksjonen er underrettet og vannledningen inntegnes i byggemeldingen for rørleggerarbeidet i Robert Aardals hus.

   Adkomst til tilkoplingspunktet til denne ledning skal holdes tilgjengelig.

3. Odd Furuseth har i henhold til denne kontrakt vederlagsfritt rett til vann under byggeperioden med tilkopling fra Robert Aardals hus.

Tunes, 5 desember 1984.

Robert Aardal Odd Furuseth

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/36038/106
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 15:01

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Teiganeset 21, 5264 GARNES. Gnr. 282, bnr. 32, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1130260057
Megler: Kristin Svarstad Berg , mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

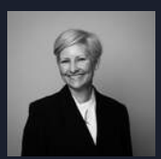
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no