

PROAKTIV

Pittoresk idyll
i gaten til
Garmann.

GARMANN GATE 10



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

SANDVIKEN

Pittoresk enebolig i gaten til Garmann. Velholdt og vakkert trehus med solrikt og frodig hage og terrasse på 26 kvm, rammet inn av hvitmalt stakittgjerde.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Garmann gate 10, 5036 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 168, bnr. 445, i BERGEN kommune

Prisantydning: 10.000.000,-

Omkostninger: 268.990,-

Totalpris: 10.268.990,-

Kommunale avgifter: 16.149,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

Rom/soverom: 6/4

BRA: 151 m²

BRA-i: 151 m²

Garasje/Parkering: Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Eiendommen tilhører sone 8. Bil 1: Kroner 582,- per måned. Selger opplyser at Bildeleringen har flere biler i området.

Tomt: 257.4 m²

Energimerke: Energiklasse: rød, G.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

16

Boligen i bilder

44

Plantegninger

45

Plantegning

46

Kjerneinformasjon

51

Vedlegg

102

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, ivaretagende 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 eiendomsmeglerfirma 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 oppfølgingen 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 brukte eiendom, 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.

Garmann gate 10 ligger i nedre del av gaten. Med fjellsiden mot øst og sjøsiden mot vest. Utenfor sentrumskjernen, men sentrumsnært.

Nærhet til det du trenger i hverdagen og det du vil ha i helgen.

Det er ikke ofte eiendommer som dette kommer i markedet. Når jeg spør selger hvorfor de bestemte seg for å kjøpe akkurat dette huset tilbake i 1991, kommer svaret raskt: "At det var i Sandviken og i tillegg at det var hage". Enkelt og overbevisende.

Dette er huset for deg som setter pris på kombinasjonen av gammelt treverk og moderne løsninger.

Etter 35 år har tiden kommet for at en ny eier skal sette sitt preg

på huset i Garmann gate 10. Velkommen!

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Kristin Svarstad Berg



SANDVIKEN

Kommune: BERGEN / Område: Sandviken

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

Sandviken. Garmann Gate. Opprinnelig Garmannsgaten, fra Sandviksveien til Fjæregrenden, oppkalt i 1881 etter familien Garmann, som eide Sandviken i perioden 1658-1850. Et tidligere navn på gaten var Harrjegeilen, etter Lyder Harrje (1781-1848) som eide et fornemt hus ved enden av geilen.

Garmann gate 10 ligger i nedre del av gaten. Med fjellsiden mot øst og sjøsiden mot vest. Utenfor sentrumskjernen, men sentrumsnært. En av de mange kvalitetene dagens eiere har satt stor pris på, er muligheten til å gå til de ulike gjøremål. Nærhet til det du trenger i hverdagen og det du vil ha i helgen.

Du går til Fisketorget på 15 minutter. Bysyklar er det mange av i nærområdet. Alternativt kan du ta en av de mange bussene som går forbi i Sjøgaten. Her er avgangene så hyppige at du ikke trenger å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. Bruker du bil



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sandvikstorget Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 4 km
🚶 Kaigaten Linje 1, 2	9 min 3.4 km
✈️ Bergen Flesland	22 min

DAGLIGVARE

Joker Sandvikstorget PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Nærbutikken Sandviken Søndagsåpent	4 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

🖼️ Galleriet	25 min
🏪 Sandviken apotek	14 min

SPORT

🏀 Søre almenning Ballspill	3 min 0.2 km
🏫 Rothaugen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
🏊 SATS Sandviken	10 min
🏊 MOVA Sandviken	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Martin Vahls gate	9 min
---------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



er du på motorveien på et lite minutt. Trenger du bil en gang iblant, kan du bli medlem i Bildeleringen. De har flere biler i området.

Dagligvaretilbudet i området er rikholdig. Joker Sandvikstorget, Extra Maaseskjæret og Sandviken Dagligvare som også holder åpent hver søndag. På Støletorget finner du Meny. En av de få butikkene som fremdeles tilbyr ferskvarerisk. Her er også apotek og Bunnpris.

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

Nærrområdet er godt tilrettelagt for en barnefamilie. Barnehager, skoler og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter er alt innen gangavstand. Det er flere lekeplasser i strøket, og Norges Fiskerimuseum som ligger like over veien har mange spennende tilbud og aktiviteter for barn i ulik alder.

Ønsker du en dukkert i byfjorden eller en fin dag ved sjøen er badeplassene like ved. For god mat og sosialt samvær anbefales Falske Reker. Nabolagets hippe bar som serverer naturvin, surøl, cider, arrangerer Quiz og konserter. Har du allerede vært i byen, kan du gå om bord i "Beffen" på Vågsbunnen, tøffe rolig utover mot Sandviken, gå av ved Norges Fiskerimuseum og runde av en herlig bylørddag med et glass øl og en enkel servering i kveldssolen på fortuet. Det er også på sin plass å skrive om Dr. Wiesener. Folkebadet fra 1889 som i dag er en bydelspub i Sandviken. En institusjon i nærmiljøet som i tillegg til mange sosiale arrangement også serverer byens beste saltkjøttsuppe.

Kort avstand er det også til turløyper. Er du glad i melkesyre og motbakker, er Stoltzkleiven med sine 900 trappetrinn god kondisjonstrening. Turen opp er kjent for å være hard og brutal, men utsikten på toppen er verdt jobben. Ellers er den



4632 meter lange Fjellveien perfekt for en kveldstur. Og glem ikke de flotte løypene på Fløyen. Et utall varierte og fine løyper som kan benyttes. På vinterstid prepareres skispor i lysløypen. Den som foretrekker innendørs trening, har flere alternativer i nærheten. SATS ELIXIA Sandviken ligger i lyse og store lokaler ved sjøen på Måseskjæret. Senteret kan tilby personlig trening med egne soner for frivekter og kondisjonstrening, gruppetrening, sykkelsal, Yoga-sal og badstue. På Bontelabo kan du trene på Bryggen Crossfit. MOVA Sandviken ligger heller ikke langt unna og har åpent fra 06 til 24 hver dag. Her trener du i all hovedsak på egenhånd, men det vil være muligheter for gratis veiledning til enkelte tider.

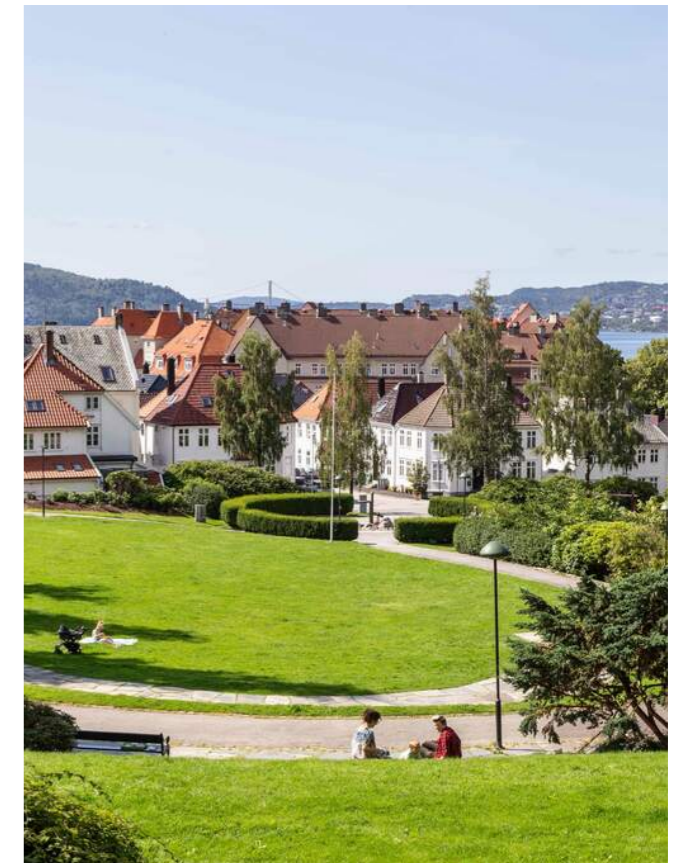
Oppkvikkende joggetur i Fjellveien, avkjølende bad sommerstid fra en av de mange bryggene i nærrområdet, en rolig sommerdag på et teppe i Meyermarken med bok og solbriller, kveldstur på festningen når solen går ned bak Askøy, eller et endorfinproduserende vinterbad med oppvarming i Heit Sauna. Nærrområdet har mye flott å tilby.

SKOLER

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	14 min 1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	7 min 0.5 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	25 min 1.9 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	25 min 1.9 km

BARNEHAGER

Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.5 km
Christinegård barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.7 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 62 barn	13 min 0.8 km



Bebyggelse

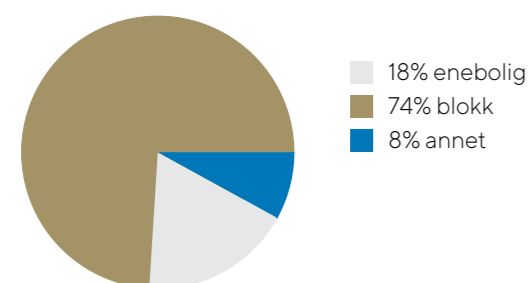
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Sandviken hovedsakelig bestående av hvitmaltrehusbebyggelse med eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL GARMANN GATE 10

Vi starter utendørs – i hagen.

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Eiendommen tilhører sone 8.

Bil 1: Kroner 582,- per måned.

Bil 2: Kroner 873,- per måned.

For firmabil koster det Kroner 1647 per måned.

Selger opplyser at bildelingen har flere biler i området.

Tomtestørrelse

257 m²

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.

Grunnmur av naturstein. Taket er tekket med betongstein. Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr. Bygningens renner og nedløp er av plast. Fasadene er bekledd med liggende enkeltfasett trekledning monterte luftet heltrevegger. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Bolig har en dobbel ytterdør i trekonstruksjoner. Over døren er det glassfelt. Til kjeller er det en plassbygget ytterdør i trekonstruksjoner. I kjeller er det delvis heller på jordgulv. Bygningen har en pipe av teglstein. Boligen har ikke ildsted. I følge eier er pipen lukket og ikke i bruk. Selger kjenner ikke til

noe feil med pipen, men vi anbefaler gjennomgang med fagmann. Boligen har en blindkjeller eller stubbegulv under deler av boligen.

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 (7) stk. TG3, (19) stk. TG2, (11) stk. TG1 og (3) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører - 2

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 1,7 kvm) > Overflate Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,2 kvm) > Overflater Gulv

Boligen har fått følgende TG2:

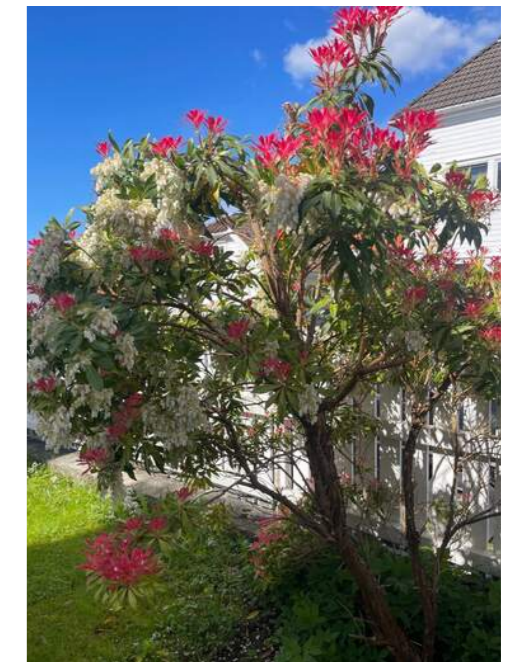
Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag



SOLRIKT OG FRODIG

Du kan glede deg over beplantning som starter tidlig vår og varer utover sommermånedene.



HAGEGLEDE





Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Utvendig > Takvindu
Innvendig > Overflater
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom (ikke målbart areal) >
Overflate og konstruksjon
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (måler 20,4 kvm) > Overflate og
innredning
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 1,7 kvm) > Ventilasjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,2 kvm) > Overflater, vegger og
himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,2 kvm) > Sluk, membran og
tettesjikt

Boligen har fått følgende TG-IU:

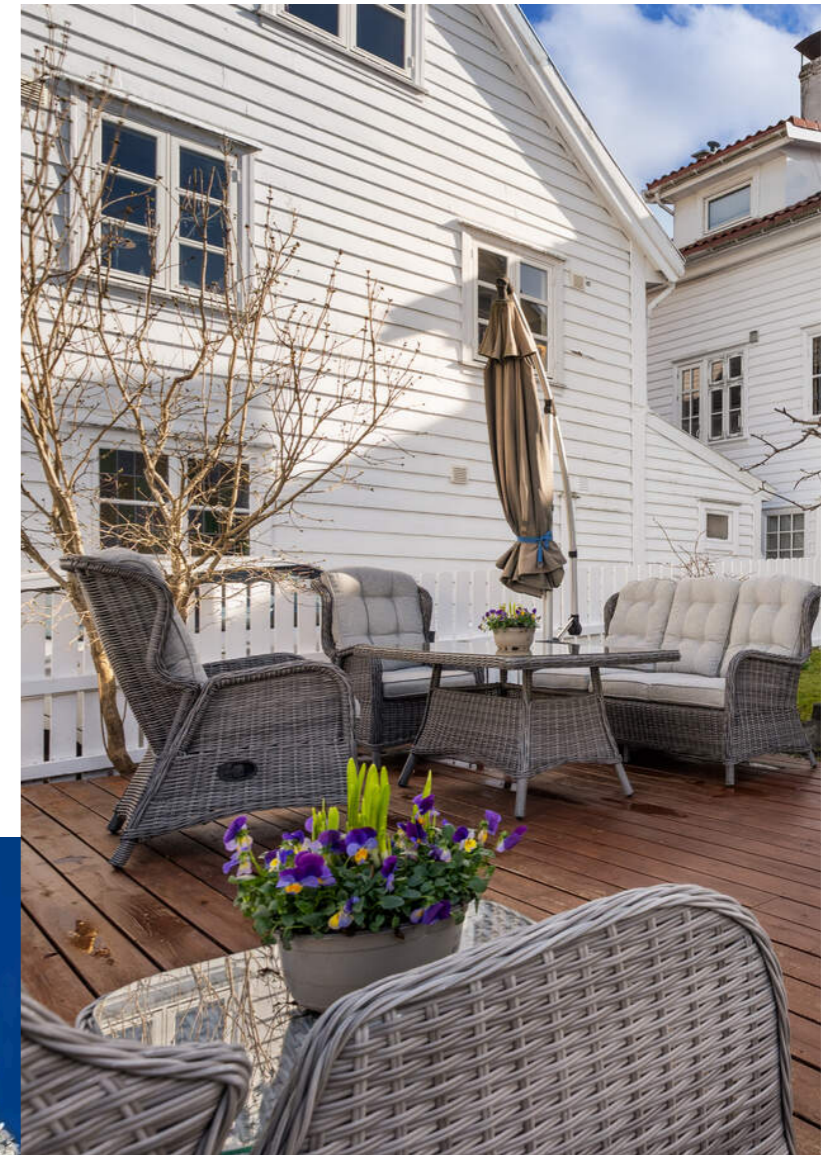
Innvendig > Kryp kjeller
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 1,7 kvm) > Tilliggende
konstruksjoner våtrom
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,2 kvm) > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

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 bygningsakkyndig ved eventuelle
bygningstekniske spørsmål.

Bygningsakkyndig

Tom-Erik Seierslund (befaringsdato: Onsdag, 24. september
2025)





VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Boligens areal er fordelt over 3 etasjer, og den inneholder følgende:

Kjeller: Bod (ikke målbart areal - lav takhøyde). Takhøyde måler ca. 1,80 meter og er varierende.

1. etasje: Soverom 1 (måler 13,6 kvm), soverom 2 (måler 9,3 kvm), soverom 3 (måler 14,4 kvm), vaskerom (måler 1,7 kvm), bad (måler 7,2 kvm), gang (måler 12,7 kvm).

2. etasje: Kjøkken (måler 13,6 kvm), trapperom (måler 9,2 kvm), stue (måler 28,3 kvm).

Loftsetasje: Soverom 1 (måler 10,4 kvm), gang (måler 7,3 kvm), toalettrom (ikke målbart areal), loftstue (måler 10,7 kvm). Fra loftstue er det tilgang til kryploft (mønehøyde er 0,60 meter).

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

2. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

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

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 25 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Ikke målbare arealer
Bod i kjelleretasje (ikke målbart areal)

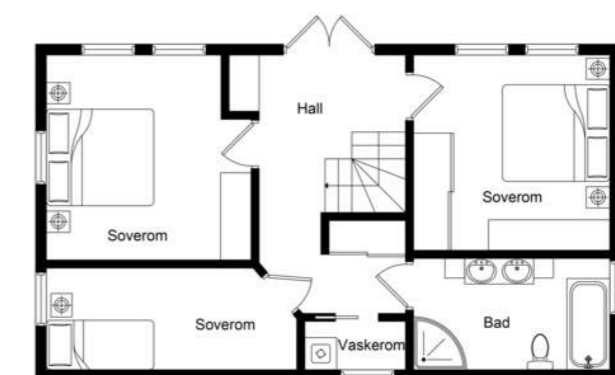
Standard

Enebolig med hage. I Sandviken. Det er ikke ofte eiendommer som dette kommer i markedet. Forrige gang Garmann gate 10 ble annonsert var året Bjørn Dæhlie fikk sitt store gjennombrudd, Carola vant Grand Prix og Gro Harlem Brundtland var statsminister.

Når jeg spør selger hvorfor de bestemte seg for å kjøpe akkurat dette huset tilbake i 1991, kommer svaret raskt: "At det var i Sandviken og i tillegg at det var hage". Enkelt og overbevisende.

Garmann gate 10 er en vakker, hvitmalt enebolig, rammet inn av hage og hvitmalt stakittgjærde. Vakre, gamle steinheller i inngangspartiet og smijernsgjærde i trappen opp til den blåmalte inngangsdøren. Hagen som omkranser huset er pent tilrettelagt med blomsterbed og gressplen. Bruker du øynene godt vil du oppdage mange fine detaljer. Her kan du glede deg over blåbærbusker, bringebærbusker, plommetre, morelltre og ferskentre. Det er et gammelt, nydelige rosetre, en rosebusk, vakre prydbusker, gamle stauder, tulipaner,

Garmann gate 10 - 1. Etasje



WESTSTAFF MEDIA



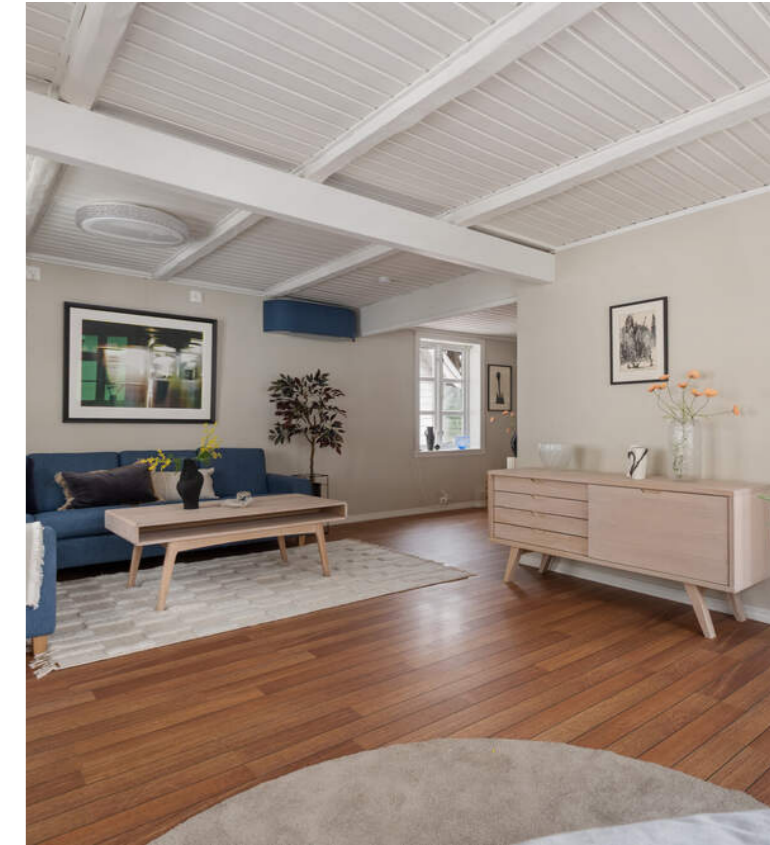
påskeliljer og snøkløkker. Det er mange som bruker hagearbeid som rekreasjon, og noen hevder at hagefolk har lavere nivå av stresshormonet kortisol, noe som medfører bedre søvn, og det reduserer stress, angst og depresjon. Denne hagen krever ikke veldig mye vedlikehold, men den er stor nok til at du kan lage en frodig oase, midt i byen. Den nordvendte plasseringen, gjør at du kan glede deg over mange soltimer vår- og sommer.

Dette er huset for deg som setter pris på kombinasjonen av gammelt treverk og moderne løsninger. Dagens eiere har tatt godt vare på dette huset. Både innom- og utomhus. Huset ble malt utvendig i 2022, og dårlige bord ble skiftet. I fjor ble flere spotter skiftet til led spotter, trapper mellom de etasjene ble fornyet i årene 2023-2024, i 2010 ble vegger og gulv i stue oppgradert, gulv i gang med oppgradert med nye fliser i 2016, badrom og vaskerom ble renoverert i 2005, og samme år ble flere vinduer skiftet. Mye er gjort, og en del gjenstår. Etter 35 år har tiden kommet for at ny eier skal sette sitt preg på huset i Garmann gate 10.

Første etasje består av en romslig gang, 3 soverom, badrom og et vaskerom. Gangen er innredet med en skyvedørgarderobe, og med tanke på været vi tidvis har i denne byen, er det mer enn praktisk med fliser på gulv, oppvarmet av varmekabler. Hovedetasjen er selve hjertet i huset med et kjøkken på 20 kvm, og en stue på 28 kvm. Særpreg og sjarme. Synlige takbjelker, krysspostvindu, rikelig med naturlig lys, og en herlig utsikt over nabolaget karakteristiske hustak og Sandviksfjellet.

Kjøkkenet som ble pusset opp i 2008 har en klassisk innredning fra den danske produsenten JKE Design. Kjent for "Nordic Kitchen Design", som fokuserer på rene linjer, godt håndverk og materialer av høy kvalitet. Arealet er veldig godt utnyttet og du har rikelig med skap- og benkeplass. Min personlige favoritt er sitteplassen som er tilpasset det vestvendte vinduet. Stuen gir mange innredningsmuligheter, og med tanke på størrelsen kan den enkelt deles opp med et ekstra rom i denne etasjen om det skulle være ønskelig. Huset har pipe av teglstein, men eier forteller at pipen er lukket. I dag varmes huset opp av to varmepumper (gang i første etasje, og stue i hovedetasje), og vi anbefaler at ny eier rådfører seg med en fagkyndig for vurdering av pipens tilstand.

Huset har i dag 4 soverom, med tillegg av en loftstue. Eier trekker frem spesielle egenskaper ved huset - dets mulighet for fleksibilitet, for å legge til rette for nærhet og avstand i takt med barn og ungdoms utvikling og behov. Her kan hele



familien sirkulere fra rom til rom og mellom de ulike etasjene. Tilpasset de ulike fasene i livet. Småbarnsfamilien vil sette pris på planløsningen i underetasjen der 3 soverom er samlet på rekke og rad. Ungdommen kommer til å trives på "kvisten" med soverom, loftstue og eget toalett. Denne etasjen kan fint brukes slik det står i dag, men ny eier må belage seg på oppussing av gang og loftstue for å imøtekomme dagens krav til standard og estetisk utforming.

Baderommet er helfliset og lekkert, tilpasset en travel hverdag og en avslappende søndag. To nedfelte vasker, underskap- og overskap, innfelte spotter, skap med speilfronter, dusjhjørne med plassbesparende, innfellbare dører, og innfliset badekar. Enkel lufting via vindu og automatisk vifte. Vegg i vegg er det vi meglere kaller et arealeffektivt vaskerom. Ikke stort, men med plass til alt du trenger. Varmtvannstanken fra 2005 er plassert i kjeller.

Som gjennomgangen viser er dette en innholdsrik og flott enebolig med mange fine kvaliteter!

Oppvarming

Elektrisk med varmepumpe i gang og stue, samt varmekabler i gulv på baderom og i gang i første etasje.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 17800 kwh i året.









KJØKKEN





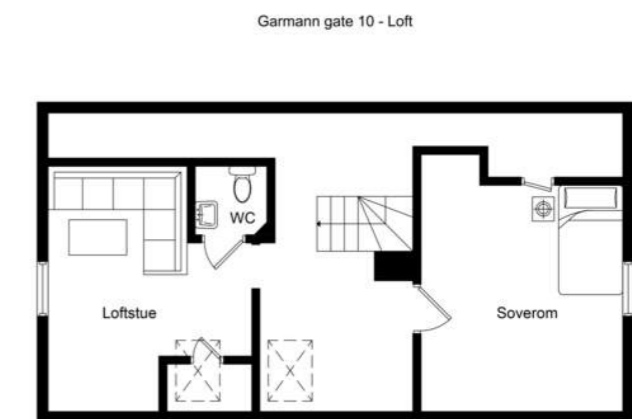
JKD DESIGN KJØKKEN





LOFTSETASJE

Loftstue, soverom og wc.



WESTSTAFF MEDIA





BADEROM

Vaskerom og gjestetoalett (loftsetasje)





VASKEROM



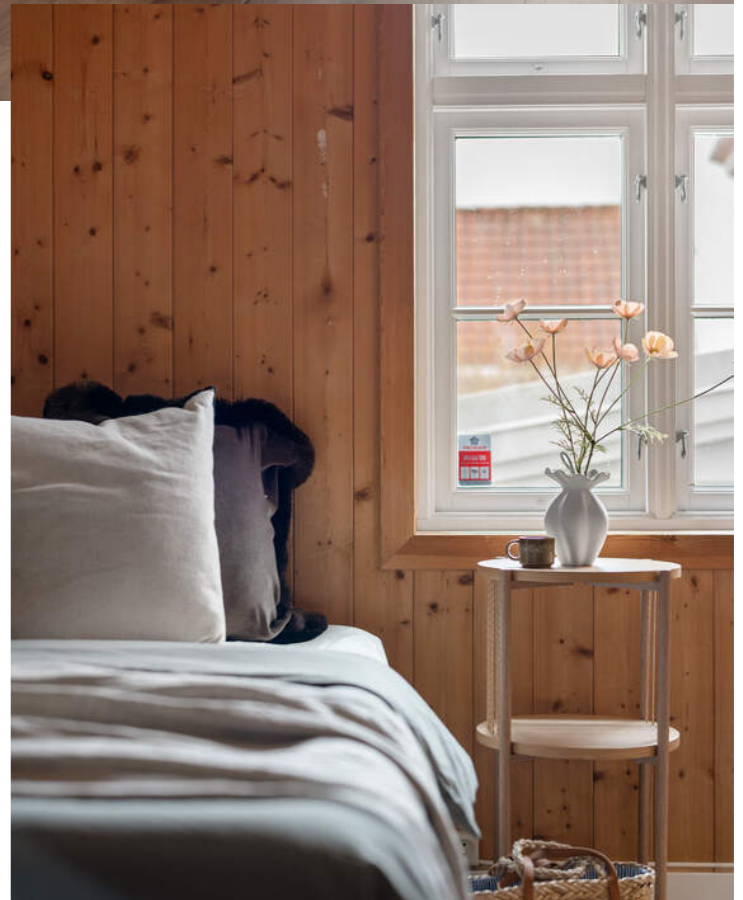
WC
LOFTSETASJE



SOVEROM

Første etasje



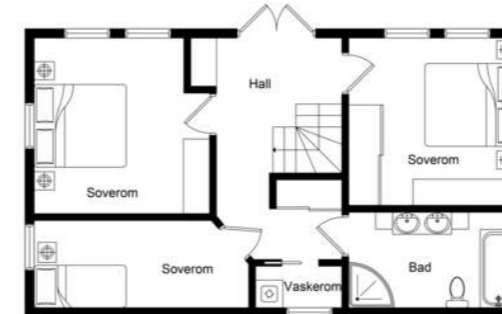


3 SOVEROM

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

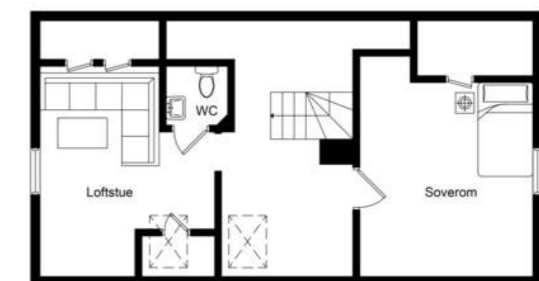
Garmann gate 10 - 1. Etasje



Garmann gate 10 - 2. Etasje



Garmann gate 10 - Loft



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.199.241,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.796.964,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

16.149,- for 2026

Eiendomsskatt

14.060,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.

Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

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

Diverse

Komplett byggesak på Garmann Gate 10 er bestilt hos Bergen kommune. Det foreligger ikke dokumenter for oppføring av bygget. Det foreligger tegninger og søknader fra 1953 om installering av 3 stk. wc. Eiendommen er også registrert i matrikkelen som "enebolig". Det er ikke mulig å slå fast om det er gjort bruksendringer i boligen som var søknadspiktig på det tidspunktet de ble gjennomført. Med bruksendring menes endring av bruk fra bruksareal (bod/loft etc) til rom for varig opphold (stue, soverom etc). 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.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det er gitt ferdigattest for installering av 3 stk. wc, datert 06.10.1953.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/445:
13.10.2025 - Dokumentnr: 1225406 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:446

13.10.2025 - Dokumentnr: 1225406 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:446
Bestemmelse om varmpumpe
Bestemmelse om vedlikehold

Innhold i tinglyst avtale: rettighetshaveren (Garmann gate 12) skal ha rett til å benytte den del av eiendommen som allerede er benyttet som tilbygg til Garmann gate 12, samt de allerede utplasserte varmpumpene på eiendommen. Rettighetshaveren skal kunne benytte arealet så lenge tilbygget står og er i bruk. Dette gjelder også for utedelen til varmpumper. Det gis også tilgang for vedlikehold av disse.

Dokumentnr: 905227 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1790551 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:445

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i en byfotettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen
9900000 30 BERGENHUS. FJÆREGRENDEN,
BYPLANVEDTEKTER 3 - Endelig vedtatt arealplan 28.05.1958
100,0 %

Reguleringsplaner under arbeid

71720000 35 Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken 202416958 100,0 %
61690000 34 Bergenhus. Gnr. 168, Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden 202220436 100,0 %

Kommuneplan
65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen
65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål
Byfortettingssone BY 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
65270000 KpAngittHensynSone H570 2 Grendene 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570 7 Historisk sentrum 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
65270000 KpFareSone H390 3 Brannsmitte 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
65270000 KpStøySone H220 3 Vei støy - gul sone 1,3 %

Vi gjør oppmerksom på at utbyggingen av Bybanen til Åsane via Sandviken er vedtatt, med en trasé som per mars 2026 planlegges parallelt med eksisterende vei, noe som krever riving av flere hus. Reguleringsplanen for strekningen Kaigaten-Sandviken er under aktivt arbeid etter bystyrevedtak i 2024, og prosjekteringen utføres av CORAV.

Vei/Vann/Avløp

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

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 kjøper 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.

Grunnboksdato

Tirsdag, 3. februar 2026

Kjerneinformasjon

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Bygningene i SEFRAK-registeret har i utgangspunktet ingen spesielle restriksjoner. Registreringen varser kommunen om at de bør vurdere verneverdien før de eventuelt gir tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det foreligger ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
250 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

251 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
268 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 251 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 268 990,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Kjerneinformasjon

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

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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.

Boligselgerforsikring

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

Kjerneinformasjon

<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.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Eier

Per Inge Aasestrand
Mai-Britt Kjelbye Aasestrand

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 120 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 180 340,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 - markedsplaner på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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.

VEDLEGG

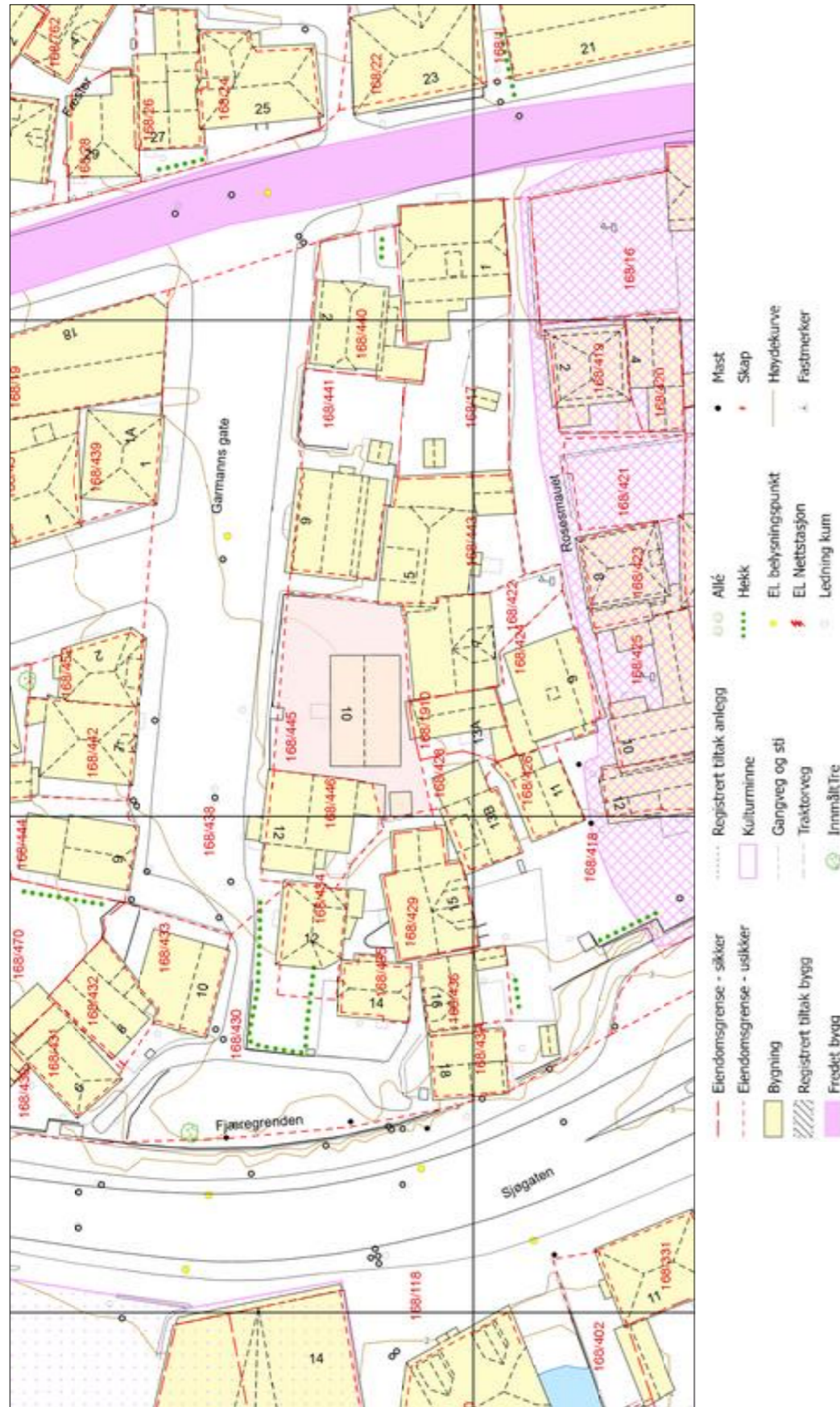
«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten
 Målestokk v/A4: 1:500
 Date: 06.03.2026
 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/445/0/0
 Adresse: Garmann gate 10, 5036 BERGEN



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

Tilstandsrapport



Enebolig
 Garmann gate 10, 5036 BERGEN BERGEN kommune
 # gnr. 168, bnr. 445

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 Rapportdato: 18.03.2026 Oppdragsnr.: 12127-2139 Eiendomsverdi ref nr: Z07003
 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

NITO



Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 2 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
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
- løsrør 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.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 3 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
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 straktiltak 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

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
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.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1900, 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.

Tegning viser ikke loftsetasje, og godkjent bruk er ikke kontrollert.

2. etasje - flere rom er slått sammen, og rommene har ikke benevnelse, og bruken er ikke kontrollert.

1. etasje - det er endret noe på rom inndelingen, rommene har ikke benevnelse, og bruken er ikke kontrollert.

Dersom det er fjernet bærevegger, er dette søknadspiktig endring.

Det er fjernet ett vindu i 1. etasje, og ett vindu er tettet fra innside. Fjerning av vindu er søknadspiktig fasadeendring og er ikke omsøkt til kommunen.

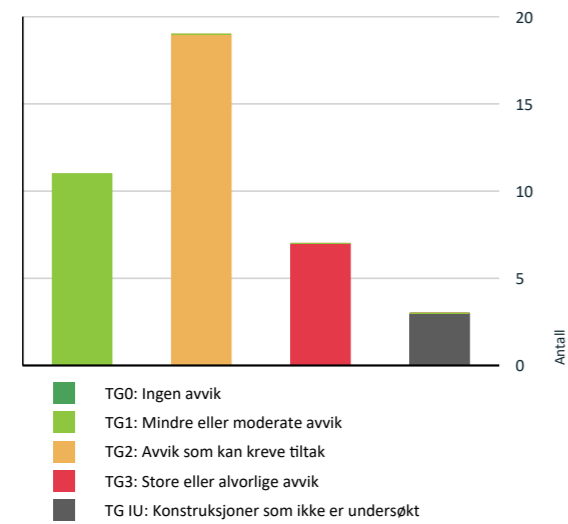
Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenjør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

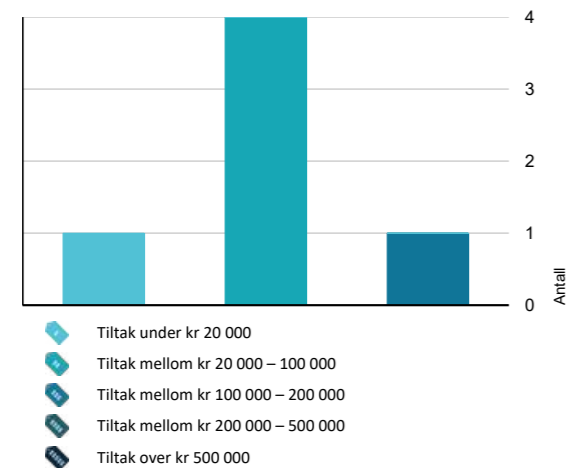


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 1,7 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,2 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 1,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 6 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenjør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom (ikke målbart areal) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (måler 20,4 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 1,7 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,2 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 7,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 1 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- 1 Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 1 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 1 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 1 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 7 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Antatt brukstid takteking:
- 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 befaringdagen.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 8 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Se også under drenering og rom under terreng. Det er ikke snøfanger på taket. Forskriften ved oppføring av boligen var funksjonsbasert, og snøfanger måtte vurderes i hvert tilfelle hvor det var ferdsel. Dagens forskrift krever snøfanger på hele taket.

Konsekvens/tiltak

Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende enkelfalset trekledning montert laftet heltrevegger.

Det er ikke mulig å kontrollere om det er montert vindsperre bak trekledningen.

I følge eier ble boligen utvendig malt i 2022, og flere dårlige bord ble samtidig skiftet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er liten luftespalte mellom kledning og vindsperre, samt. Behov for lufting er kommet etter at husene ble tettere, mer isolasjon i ytterveggene og en jevnere konstant temperatur gjennom hele året.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 9 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr.

Over loftsetasjen er det et krypeloft med tilkomst fra luke.

Krypeloftet har en mønehøyde på 0,60 meter, og er inspisert fra luke grunnet vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Mer enn halvparten av brukstiden for takkonstruksjonen er passert. Taksperr er ikke dimensjonert etter dagens regelverk, og kan ha svakheter, kombinert med mit (se under andre innvendige forhold).

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TO 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm, fra 1982, og 2005.

I kjeller er det vindu med glass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

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

Det er råte i ett vindu med gjennomgående sprosse, samt råte i vindu til kjeller. . Det kan ikke utelukkes at det er råte i andre vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Takvindu

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 10 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har takvindu med 2-lags glass i trekarm, og basert på visuell kontroll er vindu fra 60-tallet.

Normal tid for utskifting av takvindu i tre er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes å skifte takvindu.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Bolig har en dobbel ytterdør i trekonstruksjoner. Over døren er det glassfelt.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TO 3 Dører - 2

Beskrivelse

Til kjeller er det en plassbygget ytterdør i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 11 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en 24,6 kvm terrasse.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.



INNVEDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med teppe, flis og laminat.

Veggene er belagt med trepanel, malt mur, malt strie, malt laft og tapet.

Takene er belagt med malte plater og trepanel.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

I følge eier ble det lagt nytt gulv og gipset vegger i stue i 2010, og nytt gulv med fliser i gang i 1. etasje ble utført i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom på loft mangler noe laminat mot vegg bak dør. På samme rom er det dårlig skjøt et laminatbord og bevegelse.

Enkelte overflater er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv bør utbedres.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 12 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

I kjeller er det delvis heller på jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadskonsekvens er kun for avretting av gulvene med flytsparkel eller tilsvarende, ikke for de- og remontering av gulv, dører og listverk.

Knirk kan reduseres med å skru hele undergulvet på nytt mot bjelkelaget, når en skifter gulvbelegg/parkett/laminat. I tillegg bør undergulvet limes til bjelkelaget, dersom undergulvet skal skiftes. Dersom det er varmekabler eller vannbåren gulvvarme i etasjeskiller, bør denne metoden IKKE benyttes grunnet fare for å treffe kabel eller vannrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har en pipe av teglstein.

Boligen har ikke ildsted.

I følge eier er pipen lukket og ikke i bruk, og kjenner ikke til noen feil med pipe.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er rennemerker på pipe på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utvendig tetting rundt pipe må kontrolleres.



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet det er synlig natursteinsmur i kjeller.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 13 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det står vann i kjeller. Se under drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er vurdert under drenering.



TO 4 Kryp kjeller

Beskrivelse

Boligen har en blindkjeller eller stubbegulv under deler av boligen.

Det var ikke tilkomst for inspeksjon på befaringdagen.

Blindkjeller/stubbegulv bør holdes under oppsyn. Ved dårlig ventilering eller drenering kan det oppstå fuktproblemer i blindkjelleren, som kan forplante seg til andre bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp.

Det er foretatt trappefornying, og i følge eier ble trapp mellom 1. og 2. etasje fornyet i 2023, og mellom 2. etasje og loftsetasjen fornyet i 2024.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte og slette dører.

Til vaskerom er det skyvedør.

Til kott på loft er det prefabrikkert kott-dør.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av brukstiden på flere dører er passert. Dører på loftet er slitt, og til rom er lås malt igjen.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 14 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr/innsekter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mit (stripet borebille) i taksperr og bjelkelag i kjeller. Mit kan svekke bæreevnen i bærekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen bør behandles mot mit. Dette utføres vanligvis av bedrift med korrekt kompetanse for behandling av mit.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 1,7 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 1,7 KVM)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlingen er belagt med trepanel.

Våtrommet har våtromsplater på vegger.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 1,7 KVM)

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 15 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvet er stedvis flatt, og det er litt motfall.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 1,7 KVM)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommets membran er synlig vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 1,7 KVM)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. På vegg er det vannskap.

Rommet har lys i tak.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 1,7 KVM)

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 1,7 KVM)

TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Våtsonen ligger mot yttervegg, og det er laftet innvendige vegger, skyvedør, vegg mot bad og vegg mot skap i tilstøtende rom.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 16 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,2 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,2 KVM)

TO 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.

Vindu og dør er i våtrommets våtzone. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,2 KVM)

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

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

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Rommet har flis med format 30x30cm, og det er vanskelig å få tilstrekkelig fall, og det er vannansamling ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 17 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,2 KVM)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrisk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,2 KVM)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, dobbel vask med under- og overskap, innflist badekar og dusj.

Rommet har lys i tak og spotter over speil.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,2 KVM)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i vegg, via elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 7,2 KVM)

TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Våtsonen ligger mot to yttervegger, mot vaskerom og har låftet heltrevegger.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 18 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 20,4 KVM)

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et JKE Design kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med avrenningsbrett, oppvaskmaskin, micro, steikeovn og platetopp.

Kjøkkenet har vannrør av kobber.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.



2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 20,4 KVM)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTRUM (IKKE MÅLBART AREAL)

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har et toalettrom med vinyl på gulv, malte plater og trepanel på vegg, toalett, vask med underskap og ventil i tak.

Rommet har vannrør av kobber.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 19 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av kobber, og rør-i-rør til våtrom. Vannskap er plassert på vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

I følge eier er rør til våtrom utført av Bravida.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er noe rester etter rustvann i bunn av vannskap.

Vannrør og hovedstoppekran i kjeller er ikke isolert, og kan fryse.

I kjeller er det flere løse vannrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vannrør bør isoleres og festes.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 20 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør er ikke sett, og alder er basert på tidspunkt for oppføring av boligen.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 21 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på badetrom og kjøkken, og ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har to varmpumper, montert av Berge Energi.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Det er mottatt dokumentasjon på at service er utført i oktober 2024.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank plassert i kjeller.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Tanken er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. Det anbefales å koble varmtvannstank direkte til strømmettet for å unngå varmgang. Ved utskifting av tank skal tank kobles direkte til el. nettet.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er svimerker rundt el tilkobling av tanken.

Konsekvens/tiltak

Tanken må kontrolleres.



Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 22 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

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 sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Hovedbryter på 35A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 8 kurser på 10A.

I følge eiers egenerklæring ble sikringene skiftet i 2008.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Nei
Det eksisterer samsvarerklæring på skifte av spotter og utbedring av diverse løse ledninger mm, i 2025.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

5. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 23 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TE 3 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. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det står noe vann i kjeller. Kjeller har vegger av natursteinsmur og jordgulv med steinheller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må unngås å oppbevare organiske materialer i kjeller til dreneringen er skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur bør pusses ut- og innvendig.



Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 24 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 25 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør 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

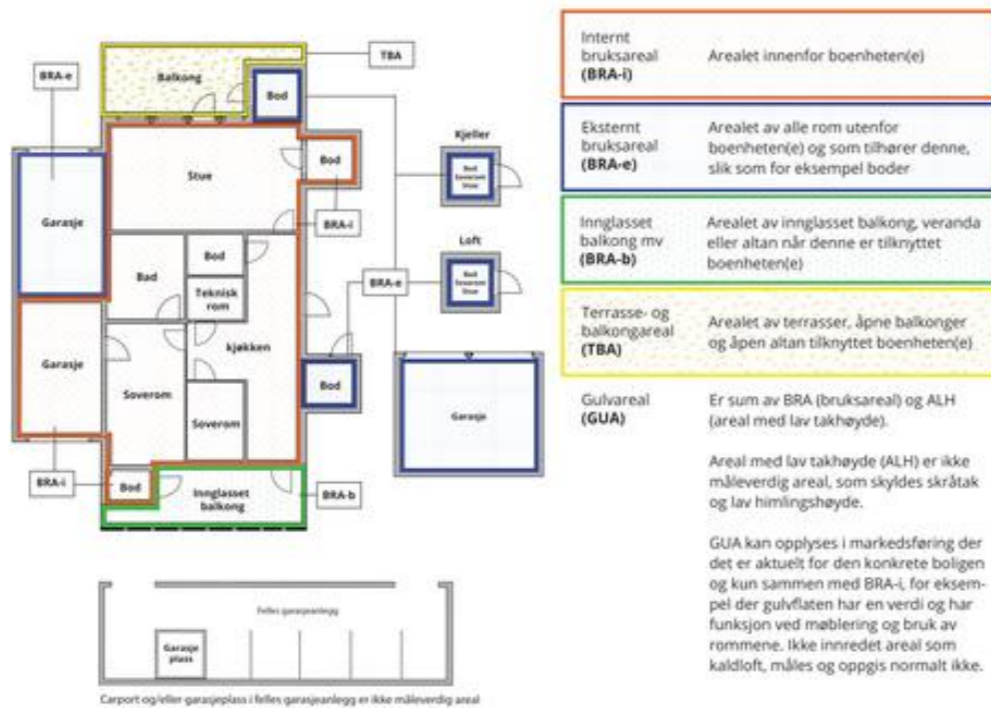
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 26 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	29			29		18	47
2. Etasje	60			60			60
1. Etasje	62			62	25		62
Kjeller						15	15
SUM	151				25	33	184
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom 1 (måler 10,4 kvm), gang (måler 7,3 kvm), toalettrom (ikke målbart areal), soverom 2 (måler 10,7 kvm)		
2. Etasje	Kjøkken (måler 20,4 kvm), trapperom (måler 9,2 kvm), stue (måler 28,3 kvm)		
1. Etasje	Soverom 1 (måler 13,6 kvm), soverom 2 (måler 9,3 kvm), soverom 3 (måler 14,4 kvm), vaskerom (måler 1,7 kvm), bad (måler 7,2 kvm), gang (måler 12,7 kvm)		
Kjeller		Bod (ikke målbart areal)	

Kommentar

Takhøyde i loftsetasje er varierende, og måler ca. 1,96 meter.
Takhøyde i stue i 2. etasje er varierende, og måler fra 2,15 til 2,29 meter.
Takhøyde i gang i 1. etasje måler 2,14 meter.
Takhøyde i kjeller måler ca. 1,80 meter og er varierende.

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

Kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Over loft er det et kryploft som ikke er målbart grunnet lav takhøyde.

Boligen har en utvendig terrasse. Dette arealet er medtatt i TBA (åpent areal)

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

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 27 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



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

Kommentar: Tegning viser ikke loftsetasje, og godkjent bruk er ikke kontrollert.

2. etasje - flere rom er slått sammen, og rommene har ikke benevnelse, og bruken er ikke kontrollert.

1. etasje - det er endret noe på rom inndelingen, rommene har ikke benevnelse, og bruken er ikke kontrollert.

Dersom det er fjernet bærevegger, er dette søknadspiktig endring.

Det er fjernet ett vindu i 1. etasje, og ett vindu er tettet fra innside. Fjerning av vindu er søknadspiktig fasadeendring og er ikke omsøkt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Trappefornyning 2023 og 2024.

Byttet spotter til Led spotter 2024.

Utvendig malt i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Per Inge Aasestrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	445		0	257.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Garmann gate 10

Hjemmelshaver

Aasestrand Mai-Britt Kjelbye, Aasestrand Per Inge

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Sandviken i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, skole, turmuligheter, og kort avstand til Bergen Sentrum.

Fra eiendommen tar det ca. 19 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 5 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot 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 tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

Eiendommen ligger i kommunedelplan BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.

Eiendommen er regulert i plan BERGENHUS. FJÆREGRENDEN, BYPLANVEDTEKTER.

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

Tomten måler 257,40 kvm.

Tomten er nordvendt, og opparbeidet med plen mot nord og øst.

På Bergenskart.no viser det at mindre del av bolig på G/Bnr 168/1910 og G/Bnr 168/446 ligger noe inn på eiendommen til Garmann gate 10.

Det foreligger tinglys heftelse på eiendommen at G/Bnr 168/446 får ha del av tilbygg og varmepumpe inne på eiendommen Garmann gate 10.

Det foreligger ikke avtale mellom G/Bnr 168/1910 og Garmann gate 10.

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

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2026	Egenerklæring er mottatt	Gjennomgått		Nei
Eier	24.09.2025	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.09.2025	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	25.09.2025	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.09.2025	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.09.2025	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.10.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 30 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 31 av 32

Garmann gate 10, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 445
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12127-2139

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 32 av 32

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Garmann gate 10, 5036 BERGEN

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Garmann gate 10	Garmann gate 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 1991

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.

Huset var bortleidt fra august 1998 til august 2001

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Aasestrand, Mai-Britt Kjelbye

Selger

Aasestrand, Per Inge

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full renovering av bad vaskerom og elektrisk

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2005

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Boligsenteret Bergen As

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjelleren har jordgulv og det er til tider fukt i denne

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

2008

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut skrusikringer og satte inn jordfeilbryter og automatsikringer. Det er også lagt varmekabler på bad og i gang. Samt noe vedlikeholdsarbeid

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida,, Knutsen elektro og Caverion

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 3



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2008
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I forbindelse med kjøkken og bade renovering i 2005 og 2008 ble det lagt nye rør
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bravida
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2022
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satte inn 2 nye varmepumper
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 4



Berge Energi

- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er lukket og ikke i bruk. Ingen feil som vi 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?

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ble utført med innkjøpt måler 4

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

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 88858987

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Mai-Britt Kjelbye Aasestrand	2026-03-09	Per Inge Aasestrand	2026-03-09
Identification		Identification	
 Mai-Britt Kjelbye Aasestrand		 Per Inge Aasestrand	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

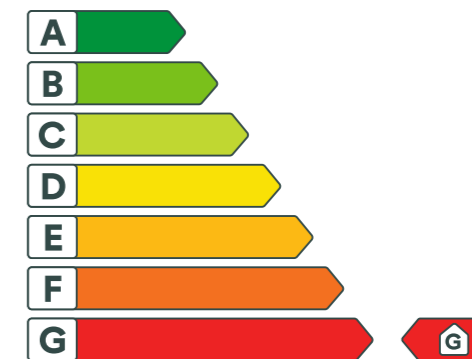
Mai-Britt Kjelbye Aasestrand	09/03-2026 22:08:25	BankID OIDC High
Per Inge Aasestrand	09/03-2026 22:11:23	BankID OIDC High



Energiattest



Adresse Garmann gate 10, 5036 BERGEN	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275003
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139327691
Gårdsnummer 168	Bruksnummer 445
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 1879	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 151,0 m²	Oppvarmet bruksareal 151,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
387,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
367,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år
55 487 kWh



Garmann gate 10, 5036 BERGEN

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



Garmann gate 10, 5036 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 10: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 13: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs**Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

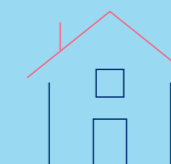
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Garmann gate 10, 5036 BERGEN. Gnr. 168, bnr. 445, i BERGEN kommune, oppdragsnr.: 1130260015
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 MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Ju-
rist
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

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