

# PROAKTIV

## Innholdsrik del av tomannsbolig

Fem soverom, garasje og  
terrasse med gode solforhold.

GARNESRENNEN 21



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# GARNES

Innholdsrik del av tomannsbolig over 3 plan | 5 soverom | Garasje |  
Terrasse med gode solforhold

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Garnesrenen 21, 5264 GARNES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 284, bnr. 346, i Bergen kommune

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Omkostninger:** 131.490,-

**Totalpris:** 4.631.490,-

**Kommunale avgifter:** 44.017,-

**Festeavgift:** 2.619,-

**Velforening:** 1.000,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1988

**Rom/soverom:** 6/5

**BRA:** 232 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 232 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje og egen tomt.

**Tomt:** 820.7 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E.

# INNHold

<b>2</b> Nøkkelinformasjon	<b>4</b> Leder/megler	<b>5</b> Kontorets side	<b>6</b> Nærområdet
<b>12</b> 1. Etasje	<b>18</b> 2. Etasje	<b>21</b> Kjeller	<b>26</b> Kjerneinformasjon
<b>35</b> Vedlegg	<b>36</b> Tilstandsrapport	<b>66</b> Egenerklæring	<b>79</b> Basiskart
<b>84</b> Budskjema			

”

"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."



**Kim Stavang Olsen**  
Partner / Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 976 76 303  
**E-post:** kso@proaktiv.no

**AVDELING:** Proaktiv Arna & Åsane

## EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Kim Stavang Olsen**

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



## Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

### Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

**Proaktiv Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
**T: 475 06 911**  
**E: arna.aasane@proaktiv.no**

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



# GARNES

*Kommune: Bergen / Område: Garnes*

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

## Beliggenhet

Garnesrenen 21 har en flott beliggenhet på Garnes i et barnevennlig nabolag med gangavstand til busstopp. Fra boligen er det ca. 9 minutter til Arna terminal og togstasjonen. Arna terminal er et kollektivt knutepunkt med busser i retning Åsane, Garnes, Nesttun og Osterøy. Fra togstasjonen tar toget deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter, med hyppige avganger i hverdager.

Ved Arna terminal finner du også Øyrane Torg med et bredt servicetilbud med klesbutikker, apotek, spisesteder, vinmonopol og legekontor. Trenger man et bredere servicetilbud er det ca. 21 minutters kjøring til Åsane. For hverdagshandelen blir det naturlig å bruke Rema 1000 Garnesveien eller Kiwi Indre Arna som de nærmeste alternativene.

For den turglade er det flere flotte turmuligheter i nærheten. Den



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Rasmusvegen Linje 92, 95, 910, 911, 920, 925	5 min 0.4 km
🚶 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 4.3 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	32 min 28.9 km
✈️ Bergen Flesland	38 min

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Garnesveien PostNord	6 min 3.4 km
Kiwi Indre Arna	7 min

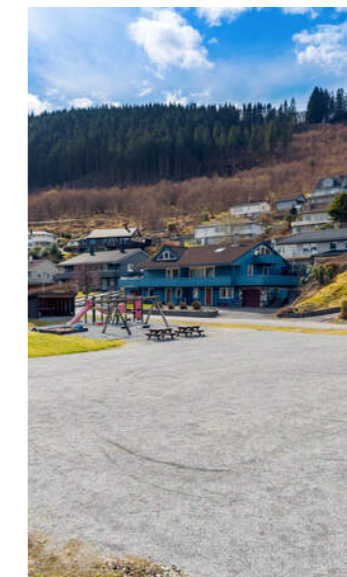
## VARER/TJENESTER

🛒 Øyrane Torg	8 min
🏪 Apotek1 Arna	7 min

## SPORT

⚽ Forsvarsbane Ballspill	2 min 0.2 km
🏊 Bjørnarhallen Aktivitetshall	20 min 1.8 km
🏊 Aktiv365 Arna	6 min
🏊 Arna Treningssenter	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gamle poststien tar deg blant annet opp til Åsheim og videre til Arnanipa, eller Rambergsvegen. For den treningsglade kan man benytte seg av Sporty treningssenter i Arna som nærmeste alternativ. Ellers er det kort avstand til idrettsanlegg med fotballbane, friidrettsbane og idrettshall i nærområdet.

Det er gangavstand til nærmeste busstopp og det er kun en kort sykkel- eller kjøretur til skolene på Garnes, Arna terminal

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

og Øyrane Torg. Maritime omgivelser med badevik like ved og muligheter for båtplass/del av flytebrygge.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Garnes gårdsbarnehage
- Kids Øyrane
- Garnes barneskole
- Garnes ungdomsskule
- Arna vidergående skule
- Osterøy vidergående skule

#### Adkomst

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



## BOLIGMASSE



- 81% enebolig
- 4% blokk
- 15% annet



#### Standard

Velkommen til Garnesrenen 21! Boligen har en familievennlig planløsning og gode uteområder. Boligen går over tre plan og har et internt bruksareal på ca. 232 m<sup>2</sup>.

Underetasje (ca. 116 m<sup>2</sup>):

Underetasjen er romslig og praktisk, med vindfang og en stor hall med trapp som gir god adkomst til etasjens rom. Peisovn fra 2022 bidrar med god oppvarming. Her finner du et soverom på 11,3 m<sup>2</sup> som egner seg godt som gjesterom, ungdomsrom eller hjemmekontor. I tillegg har etasjen et hobbyrom på 8,7 m<sup>2</sup> og et verksted på 14,4 m<sup>2</sup>. Garasjen er på 23,7 m<sup>2</sup> og har direkte intern tilkomst til boligen. Videre finner du bad på med dusjkabinett, toalett og varmekabler i gulv, samt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Etasjen har i tillegg flere boder, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

1. etasje (ca. 81 m<sup>2</sup>):

Hovedetasjen inneholder trapperom, en romslig stue på 35,8 m<sup>2</sup>, kjøkken, bad og to soverom på henholdsvis 12,2 m<sup>2</sup> og 6,7 m<sup>2</sup>. Stuen er lys og innbydende med god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det utgang til terrasse med fine solforhold og utsikt over nærområdet. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med glatte fronter og laminat

benkeplate, samt godt med skap- og arbeidsplass. Her er det også plass til en spisegruppe. Badet ble oppgradert i 2007 og er flislagt, med varmekabler i gulv, vegghengt toalett og dusjløsning.

Begge soverommene har gode møbleringsmuligheter, med plass til seng og garderobe.

2. etasje (ca. 35 m<sup>2</sup>):

I øverste etasje finner du en koselig loftsetasje bestående av loftstue på 9,1 m<sup>2</sup>, toalettrom og to soverom på 13,7 m<sup>2</sup> og 6,7 m<sup>2</sup>. Loftstuen fungerer godt som et ekstra oppholdsrom, for eksempel TV-stue eller lekerom. Soverommene har god plass til ønskelig innredning, bestående av seng, garderobe og skrivebord. Etasjen har også eget toalettrom med servant, noe som er praktisk i hverdagen.

















# KJERNEINFORMASJON

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

Byggemåte:

Tak: Det er tekket med betongtakstein.

Fasade: Det er pusset murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med liggende trekledning.

Vinduer: Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Etasjeskille: Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag.

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.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Ny tekking må legges.

Boligen har fått følgende TG2:

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

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Noe fukt skjolder i undertak registrert. Må ses i sammenheng med tekking.

- Utvendig - Vinduer - Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer.

- Utvendig - Dører - Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

- Innvendig - Pipe og ildsted - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom under terreng - Noe forhøyet verdi målt i åpen bunnsvill. Må ses i sammenheng med drenering og fuktspærre mot grunn og terreng.

- Innvendig - Innvendige dører - Noe lokal slitasje på enkelte

innvendige dører.

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

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling - Noe slitasje i overganger og fuger registrert.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Kjøkken - Overflater og innredning - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

- Kjøkken - Avtrekk - Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

- Sosialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever

mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling - Noe slitasje i overganger og fuger registrert.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling - Noe slitasje i overganger registrert.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater gulv - Noe slitasje i overganger og kantsprang på fliser.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning - Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende

konstruksjoner våtrom - Det er målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill i luke. Må ses i sammenheng med drenering og fuktspærre mot grunn og terreng-

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 bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Bygnings sakkyndig

Morten Soltvedt (befaringsdato: Mandag, 23. mars 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger skriver i egenerklæring at det ble observert skjevgkre i vinter og at det ble sanert av Gjensidige. En feil med boblekar, noe vann under "gulv i kar" renner ikke ut, og service anbefales.

### INNHold

Boligen går over tre etasjer og inneholder:

Underetasje: Vindfang, hall med trapp, soverom, hobbyrom, verksted, garasje, bad, vaskerom, tre boder og matbod.

1. Etasje: Trapperom, stue, bad, to soverom og kjøkken.  
2. Etasje: Loftstue, trapperom, toalettrom og to soverom.

### Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 116 kvm

Total BRA: 116 kvm

1. etasje

BRA-i: 81 kvm

Total BRA: 81 kvm

2. etasje

BRA-i: 35 kvm

Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 64 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 målbar.

### Oppvarming

Varmekabler i gulv på badene og vaskerom.

Peisovn.

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**ØKONOMI****Forsikring**

Forsikringsselskap Gjensidige  
Polisenummer17963511

**Formuesverdi primær**

1.613.316,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**

6.453.262,- for 2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene gjelder hele tomannsboligen. Det vil bli satt nye kommunale avgifter når seksjoneringen er gått igjennom. Kommunale avgifter inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

**Kommunale avgifter**

44.017,- for 2025

**Velforening**

Eiendommen er en del av Garnesrenen Velforening. Velforeningen forvalter felles eiendom, veier og lekeplass med tilhørende grøntareal. Det er årsmøte hver vinter og da bestemmes størrelsen på kontingenten som normalt har vært på kr. 1000,-. Den ble ikke økt på årsmøtet i februar i 2026. Det er ingen andre gebyrer foruten kostnaden for brøytingen. Velforeningen disponerer åtte tilgjengelige parkeringsplasser for gjester. Hver vår har velforeningen dugnad på området, med rydding av boss og vedlikehold av veier, sluker, lekeplass og fotballbane. Styret arrangerer felles bål på fotballbanen på St. Hans. Da er det leker og gevinster for barna, og felles grilling.

**Årlig velavgift**

1.000,-

**Festetomt**

Årlig festeavgift på kr. 2.619,-, med forfall 28/2. Neste regulering av festeavgift er i 2032. Festekontrakten løper til 2062, og det er rett til innløsning. Festekontrakt datert 02.03.1987.

**Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

**Andre utgifter**

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

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 20.03.2026 som omhandler fasadeendring og bruksendring loft i bolig. Det foreligger ferdigattest datert 29.06.1988 som omhandler nybygg.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I underetasje er WC omgjort til bad, og det er åpnet opp fra vaskerom til verksted og garasje. I andre etasje er kott omgjort til toalettrom. Bruksendring til rom for varig opphold er i utgangspunktet søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Selger / megler

kan ikke innestå for at godkjenning vil bli gitt ved byggemelding. Ved kjøp av eiendommen overtar kjøper eventuell risiko mot bygningsmyndigheten. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.

Eiendommen (Garnesrenen 19 og 21) er per i dag under seksjonering. Selger forplikter seg til å gjennomføre seksjoneringen og sørge for at endelig seksjonering er godkjent og tinglyst før overtakelse finner sted. Selger bærer det fulle ansvaret for gjennomføringen av seksjoneringen, herunder alle kostnader, gebyrer og eventuelle øvrige utgifter knyttet til prosessen. Kjøper er kjent med at seksjoneringen ikke er ferdigstilt ved avtaleinngåelse, men legger til grunn at dette vil være i orden innen overtakelsestidspunktet.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Onsdag, 29. juni 1988

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/284/346:

06.03.1987 - Dokumentnr: 7684 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 825  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
BEST. OM OVERDRAGELSE  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.03.1987 - Dokumentnr: 7684 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 825  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
BEST. OM OVERDRAGELSE  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.03.1987 - Dokumentnr: 7864 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Pliktig medlemskap i velforening  
Bestemmelse om deleforbud

09.09.1987 - Dokumentnr: 28881 - Best. om vann/kloakkledn.  
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

16.09.1987 - Dokumentnr: 29881 - Best. om vann/kloakkledn.  
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.  
Overført fra: Knr:1201 Gnr:284 Bnr:347

26.08.1982 - Dokumentnr: 19346 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:284 Bnr:12

27.05.2014 - Dokumentnr: 428804 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1201 Gnr:284 Bnr:347

01.01.2020 - Dokumentnr: 113757 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:284 Bnr:346

06.03.1987 - Dokumentnr: 7684 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 825  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
BEST. OM OVERDRAGELSE  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.03.1987 - Dokumentnr: 7684 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 825  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
BEST. OM OVERDRAGELSE  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.03.1987 - Dokumentnr: 7864 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Pliktig medlemskap i velforening  
Bestemmelse om deleforbud

09.09.1987 - Dokumentnr: 28881 - Best. om vann/kloakkledn.  
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

16.09.1987 - Dokumentnr: 29881 - Best. om vann/kloakkledn.  
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.  
Overført fra: Knr:1201 Gnr:284 Bnr:347

26.08.1982 - Dokumentnr: 19346 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:284 Bnr:12

27.05.2014 - Dokumentnr: 428804 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1201 Gnr:284 Bnr:347

01.01.2020 - Dokumentnr: 113757 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:284 Bnr:346



## Kjerneinformasjon

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

(egenandel).

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

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

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

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

**Dato salgsoppgave**  
15.4.2026

## Kjerneinformasjon

men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 72 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 44 900). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Markedspakke kr 25 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 500,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 58 900. I tillegg kommer utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 6 000,00, Takst/tilstandsrapport kr 9 000,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, innhente restanser på kommuneavgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 290,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 015. Totale kostnader kr. 74 915.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

#### Personopplysningsloven

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

**Dato salgsoppgave**  
15.4.2026

legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema 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 Søderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

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

#### Eier

Johannes Dencker

#### Tilbud på lånefinansiering

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

## Kjerneinformasjon

### 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.

### Diverse

Fiber via Bergen fiber.


**Dato salgsoppgave**  
15.4.2026


# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»


-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Garnesrenen 21, 5264 GARNES

 BERGEN kommune

 gnr. 284, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m<sup>2</sup> BRA-i: 232 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20489-2394

Eiendomsverdi ref nr: DC8627

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt



  
7-Fjellstakst as

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.

  
7-Fjellstakst as

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411

  
Norsk takst

  
7-Fjellstakst as

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 2 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## 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, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 3 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 4 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over tre plan med stor terrasse, balkong og tilbygget garasje.  
Uteområde er opparbeidet med gressplener og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekkt med takstein.

Bygningen er oppført i 1988, noe endret i ettertid med tilbygget ark, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, noe oppgradert, forøvrig i tråd med byggeår.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1988

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inispisert fra bakke og balkong med egnet høyde. Det er tekkt med betongtakstein, har tilstrekkelig helning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp fra byggeår er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er pusset murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kneloft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

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

Ytterdør og terrassedør med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av forhold som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak byggegrunn, drenering, grunnmur, terreng og andre tomteforhold. Det er fordeling av felles kostnad på kun to enheter og anbefales derfor en nærmere utredning av tilstanden på nevnte forhold.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, fliser, laminat og belegg. Innvendige vegger og himling med tapet, panel og malte plater. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad

basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pusset og malt pipe. Peisovn fra 2022 montert i hall stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast underlag fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder flere rom i underetasje. Hulltaking er ikke foretatt grunnet åpen konstruksjon flere steder

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredsstillende bredde, høyde, håndløper og rekkverk.

Malte dører fra byggeår.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje oppgradert i 2007 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusj i badekar, mekanisk avtrekk og vegghegt toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne under badekar og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert. Sluk og membran er kontrollert Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking etter eier sitt ønske.

Vaskerom i underetasje med fliser på gulv og malt strie og panel på vegg. Eldre plast sluk og membran med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert ved vaskemaskin. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Terskel mot tilstøtende rom undersøkt. Sluk og membran er kontrollert Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilkomst til konstruksjon via luke.

Bad i underetasje med fliser på gulv og våtromstapet på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 5 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Beskrivelse av eiendommen

Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert. Sluk og membran fra byggeår er kontrollert Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking etter eier sitt ønske.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2 etasje. Belegg på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling. Toalett og skap med vask og naturlig ventilasjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår. Avløpsrør i plast fra byggeår. Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom 200 liter Ozo vv beholder fra 2021 plassert på vaskerom Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegget er fra byggeår med noe oppgradering etter installasjon.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Underetasje: Wc omgjort til bad og åpnet opp fra vaskerom til verksted og garasje som derav blir internt areal.  
2 etasje: Bod omgjort til toalettrom

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 6 av 30

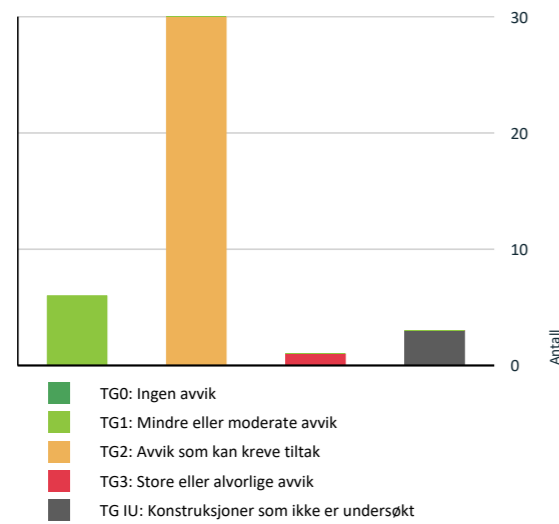
Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND

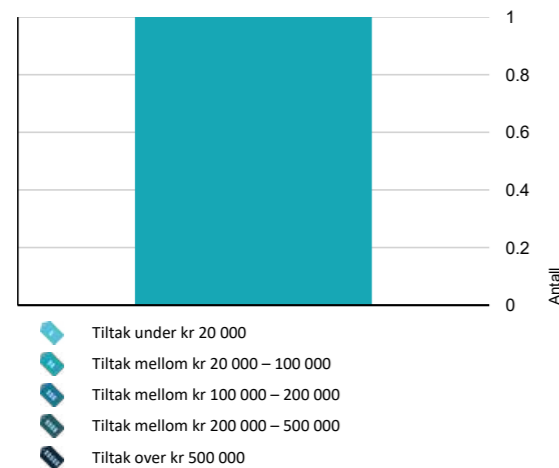


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

##### TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 7 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 8 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1988

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Tomannsbolig fra 1988, noe tilbygget i 1993, med gjennomgående standard i tråd med dette.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**  
Taket ble inspisert fra bakke og balkong med egnet høyde.  
Det er tekket med betongtakstein, har tilstrekkelig helning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**

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

Noe mose og lokal slitasje registrert

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Vedlikehold anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



#### TO 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Renner og nedløp fra byggeår er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

**Vurdering av avvik:**

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

Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



#### TO 2 Veggkonstruksjon

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er pusset murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.  
Vegger er kledd med liggende trekledning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje, sprekker i treverk og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



#### TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av eldste vinduer på sikt



#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperer og kneloft.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe fuktskjolder i undertak registrert.  
Må ses i sammenheng med teking.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering påregnes på sikt



Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk og overganger registrert  
Terrassedør med svelling i nedre deler

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av dører på sikt



### TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Garasje og verksted er interne rom med direkte tilkomst til bolig og ligger under terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Ved oppgradering må tilstrekkelig fallforhold ivaretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### INNVENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv med ulike overflater, fliser, laminat og belegg.  
Innvendige vegger og himling med tapet, panel og malte plater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



### TO 4 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av forhold som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Det gjelder i hovedsak byggegrunn, drenering, grunnmur, terreng og andre tomteforhold.

Det er fordeling av felles kostnad på to enheter og anbefales derfor en nærmere utredning av tilstanden på nevnte forhold.

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting



### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pusset og malt pipe. Peisovn fra 2022 montert i hall stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast underlag fremfor, feieluke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

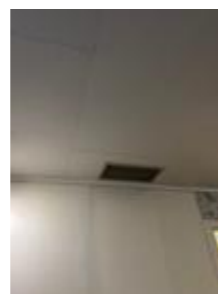
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Noe slitasje i murpuss over tak

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av pipe over tak.



Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 13 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Rom delvis under terreng er undersøkt ift fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder flere rom i underetasje. Hulltaking er ikke foretatt grunnet åpen konstruksjon flere steder

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe forhøyet verdi målt i åpen bunnsvill.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlige tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredsstillende bredde, høyde, håndløper og rekkverk.



### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Malte dører fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 14 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Bad i 1 etasje oppgradert i 2007 med fliser på gulv og vegg. Smørremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusj i badekar, mekanisk avtrekk og vegghengt toalett.



#### 1 ETASJE > BAD

##### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og fuger registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



#### 1 ETASJE > BAD

##### 1 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne under badekar og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og ujevne fuger registrert.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 15 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



#### 1 ETASJE > BAD

##### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk og membran er kontrollert

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring anbefales, tiltak må påregnes på sikt



#### 1 ETASJE > BAD

##### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

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

Badekar har fig eier avvik på avrenning

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



#### 1 ETASJE > BAD

##### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.



#### 1 ETASJE > BAD

##### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking etter eier sitt ønske.

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 16 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad i underetasje med fliser på gulv og våtromstapet på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og spor etter tidligere innfesting registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og manglende finish på fuger registrert.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 17 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking etter eier sitt ønske.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom i underetasje med fliser på gulv og malt strie og panel på vegg.

Eldre plast sluk og membran med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 18 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.

Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og kantsprang på fliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk og membran er kontrollert

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 19 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftspalte for tilluft.



### UNDERETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 20 av 30

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilkomst til konstruksjon via luke.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill i luke.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

jevnlige tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt



### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



### SPESIALROM

#### 2 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom i 2 etasje.  
Belegg på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.  
Toalett og skap med vask og naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 21 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på aggregat passert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



#### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

##### Beskrivelse

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

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1988**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 22 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.



### TOMTEFORHOLD

#### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

##### 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

##### Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 23 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## 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

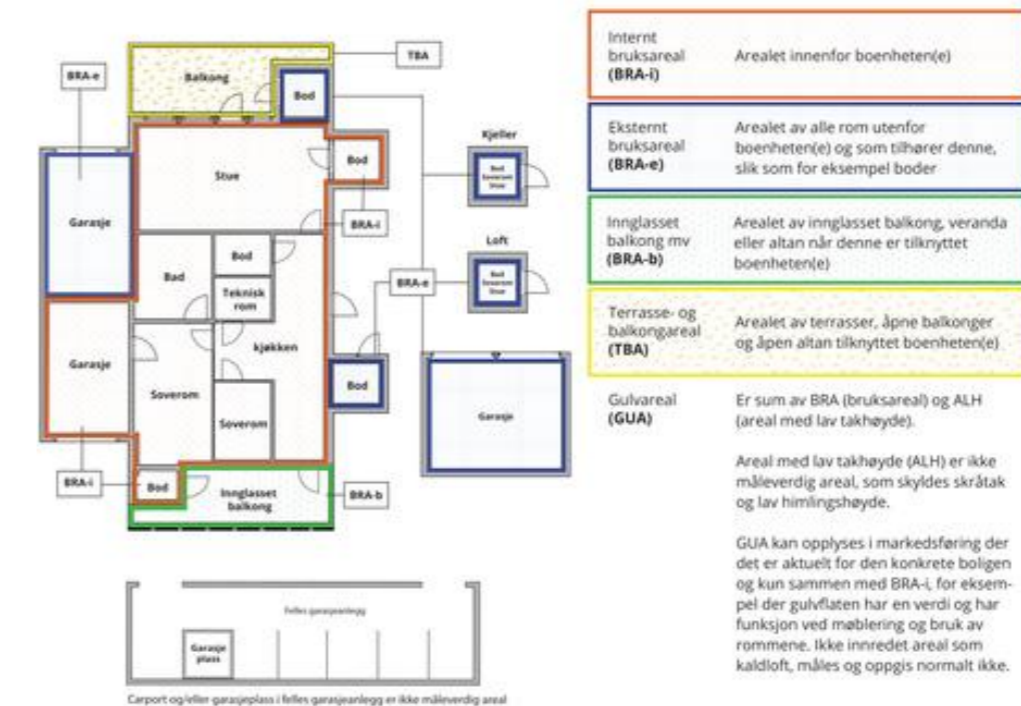
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 24 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	81			81	
2 etasje	35			35	64
Underetasje	116			116	
<b>SUM</b>	<b>232</b>				<b>64</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>232</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Trapperom, stue, bad, soverom, soverom 2, kjøkken		
2 etasje	Loftstue, trapperom, toalettrom, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, hobbyrom, verksted, garasje, bad, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, matbod		

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 25 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:  
Trapperom: 5,0  
Stue: 35,8  
Bad: 4,6  
Soverom 1: 12,2  
Soverom 2: 6,7  
Kjøkken: 14,5

2 etasje:  
Loftstue: 9,1  
Trapperom: 2,8  
Toalettrom: 1,5  
Soverom 1: 13,7  
Soverom 2: 6,7

Underetasje:  
Vindfang: 1,5  
Hall m/trapp: 20,7  
Soverom: 11,3  
Hobbyrom: 8,7  
Verksted: 14,4  
Garasje: 23,7  
Bad: 3,0  
Vaskerom: 9,0  
Bod 1: 10,6  
Bod 2: 3,6  
Bod 3: 3,5  
Matbod: 2,9

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Underetasje: Wc omgjort til bad og åpnet opp fra vaskerom til verksted og garasje som derav blir internt areal.  
2 etasje: Bod omgjort til toalettrom

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se opplysning fra selger

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 26 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Johannes Dencker	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	284	346		0	820.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

#### Adresse

Garnesrenen 21

#### Hjemmelshaver

Garnes Else, Dencker Johannes

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i etablert boligområde.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2026	Mottatt	Gjennomgått	13	Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	24.03.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	24.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 27 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 28 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## 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 dampsperran 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 29 av 30

Garnesrenen 21, 5264 GARNES  
Gnr 284 - Bnr 346  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## 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.

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20489-2394

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 30 av 30



### Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

## Egnerklæring for boligsalg

### Meglerns oppdragsnummer (Må fylles ut)

### Eiendommen som selges

#### Gateadresse (må fylles ut)

#### Postadresse (må fylles ut)

### Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

#### Hovedselger (Må fylles ut)

#### E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

#### Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

#### Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

#### Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

#### Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja  
 Nei

### Våtrom

#### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

#### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

2.1 Navn på arbeid  
Hovedbad renoveret

2.2 Årstall  
2007

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?  
Membran, flislegging og rør

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?  
Vennetjeneste

2.6 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? (Må fylles ut)**  
Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:**  
Rett etter innflytting var det en liten drypplekkasje på sørvegg. Denne ble utbedret umiddelbart.

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)**  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

4.1 Navn på arbeid  
Ny ark bygget på loft

4.2 Årstall  
1993

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?  
Bærende konstruksjon, reisverk og takteking.

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?  
Rudolf Fjellvard

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Kjeller**

**5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen:**

**6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

**Hvis ja, beskriv omfanget:**

**7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)**  
Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Elektrisitet**

**8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)**  
For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:**

**9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)**  
Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

9.1 Navn på arbeid  9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?  9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

**10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**  
 Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, spesifiser hvilken type:**

**11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**  
 Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør.  
 Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen:**

**12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**  
 Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

12.1 Navn på arbeid  12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?  12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

**13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)**  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:**

**14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)**  
 Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:**

**15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)**  
 Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

15.1 Navn på arbeid  15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?  15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Skjevheter og sprekker**

**16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)**  
 Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

**17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

**Sopp og skadedyr**

**18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)**

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**Planer og godkjenninger**

**21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)**

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

**22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall



22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?



22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

**23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillter brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja  
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

**24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

**25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)**

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

**Andre opplysninger****26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)**

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**27 Er det utført radonmåling?**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

**28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

**Boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

**Dekning og vilkår**

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

**Priser**

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

**Kjøp og angreter**

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

**Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)**

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring  
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Arna

Dato: 1.4.2026

Sign:

## Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.  
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Pkt 3, Terrasse: "Dryppnese" i betong på syd-side er noe skadet og må utbedres. Medfører tidvis noe fukt i tak inne i garasje. Helt udramatisk.

Pkt 4: I 2017 skiftet vi 11 vinduer til Nordan, Fakro og Velux med aluminium utside. Alle vindu på loft og sørvegg. Resten står under gode takutstikk. Utført av tømrer Inge Nordvik. Dokumentasjon tilgjengelig.

- Ny oppv.maskin jan -26.

Festekontrakten er av typen som strengt reguleres av KPI-indeksen hvert 10-ende år. Ingen fare for uventet stigning.

Huset er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt. Siste oppgradering var nye fliser og ovn i hall, i 2022.

Vedlegg 1

Gjensidige 

## Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.  
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2

Gjensidige 

# SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Dencker, Johannes	10.01.1963	BANKID	07.04.2026 17:36



Denne filen er forseglest med en digital signatur. Forseglingen er din garanti for filens autensitet.

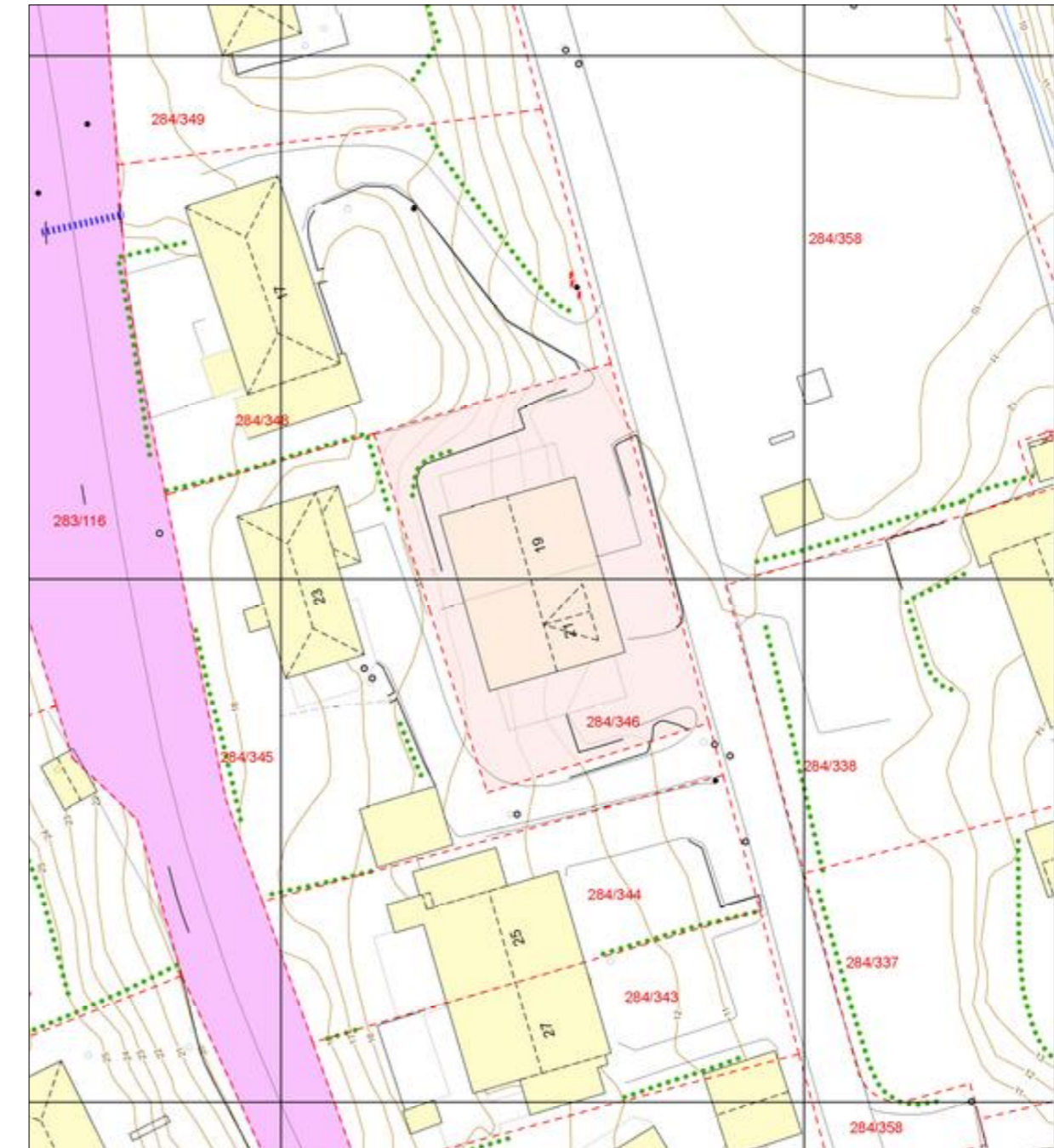


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 01.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 284/346/0/0  
Adresse: Garnesrenen 21, 5264 GARNES m.fl.



- |                                |                              |                     |              |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker      | --- Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé              | • Mast       |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne                | ● Hekk              | • Skap       |
| ■ Bygning                      | --- Gangveg og sti           | ● EL belyningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg       | — Traktorveg                 | ⚡ EL Nettstasjon    | • Fastmerker |
| ■ Fredet bygg                  | ⊙ Innmålt Tre                | ○ Ledning kum       |              |

# 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

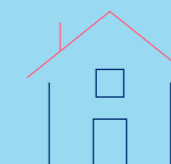
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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-antennor 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:

Garnesrenen 21, 5264 GARNES. Gnr. 284, bnr. 346, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260004  
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

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

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

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



 [proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kim Stavang Olsen**  
Partner / Eiendomsmegler  
MNEF  
976 76 303  
[kso@proaktiv.no](mailto:kso@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, [arna.aasane@proaktiv.no](mailto:arna.aasane@proaktiv.no)