NORDVIK

Nordre Skansemyren 12

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nordre Skansemyren 12

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
23 Om boligen
32 Nabolagsprofil
33 Vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig selveierleilighet ved Fløibanen | Fantastisk utsikt |
Pusset opp i 2025/26 | Lave felleskost. | Gode solforhold

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 590,-**
Totalpris	**6 663 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**800,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til denne flotte 3-roms selveierleiligheten presentert av Isak Bruarøy v/ Nordvik Bolig. Her får man blant annet en nydelig utsikt over Bergen by. Leiligheten er oppgradert i 2025/2026, med lekre og tidsriktige kvaliteter. Her kan man flytte rett inn og bo lenge.

- Fløibanen rett ved m/årskort til byen for kun kr. 1 095,-
- Moderne kvaliteter
- Ventilasjon med varmegjenvinning
- Nytt rør-i-rørsystem
- Nytt kjøkken og hvitevarer
- Nytt bad
- Plejd smarthus-system

Området:

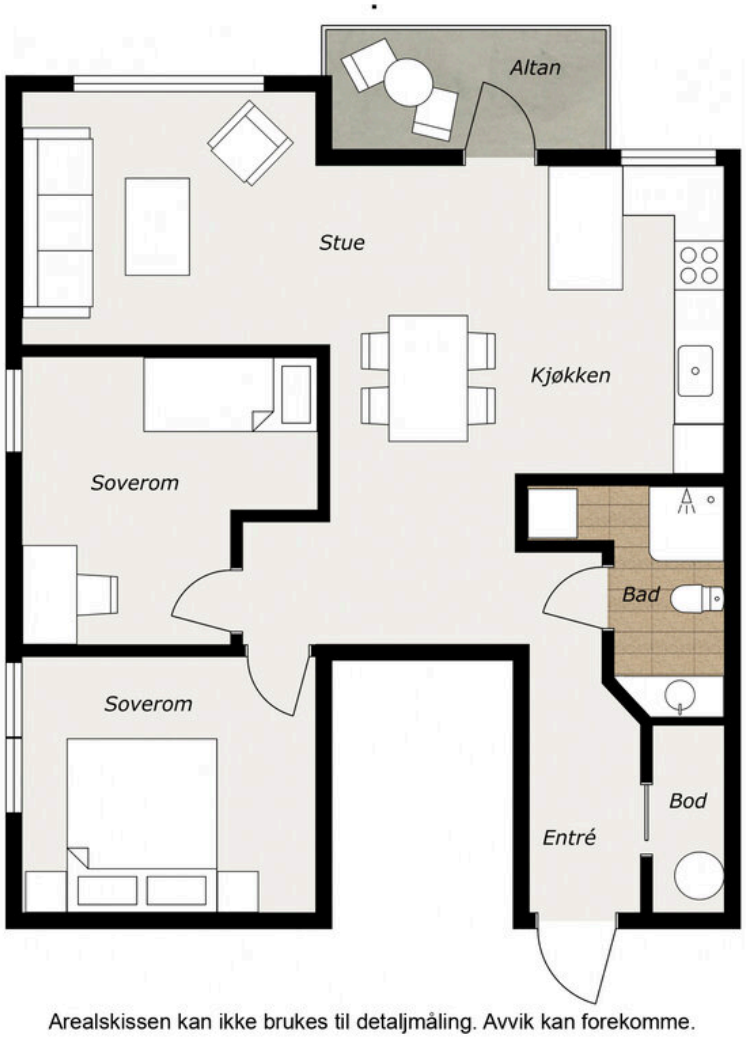
- Skole og barnehager innen gangavstand
- Umiddelbar nærhet til fjell og turstier for den aktive
- Gå ned til sentrum og nyt hva byen har å tilby
- 2 min. gange til Skansemyren idrettsplass
- Rolig og familievennlig område med mange aktivitetsmulighet i nærheten

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

IMOTIV.NO

Nordre Skansemyren 12



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






WINE FOLLY








































SKANSEMYREN


Fjellvegen

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0061/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nordre Skansemyren 12, 5019 BERGEN
Gnr 166, bnr 255, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Bre Bolig AS

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré 3,9 m², teknisk rom 1,9 m², bad/vaskerom 3,7 m², stue/kjøkken 32,8 m², soverom 1 9,4 m², soverom 2 8,8 m²
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong 3,5 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser. Les mer om boligsoneparkering på Bergen kommune sine hjemmesider.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger fra 2025/2026:
- Nytt rør-i-rørsystem
- Ny varmtvannsbereder
- Pusset opp bad
- Montert nytt kjøkken
- Oppgradert el.anlegget
- Plejd system i leiligheten
- Lagt nye gulver
- Oppgradert vegg og himlingsflater
- Montert spotter
- Montert nye innerdører

- Montert nytt listverk
- Montert nytt balansert ventilasjonssystem
- Montert nye vinduer og ytterdører
- Skiftet yttertak på huset
2025/2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt bad/vaskerom. ASW Byggservice AS 2025/2026 (tømrer/murer) Svanevik VVS
AS 2025/2026 (rør) Star Elektro AS 2025/2026 (elektro)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- ASW Byggservice AS 2025/2026 (tømrer/murer) Svanevik VVS AS 2025/2026 (rør)

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Arbeidet er fullt dokumentert. ASW Byggservice AS 2025/2026 (tømrer/murer). Svanevik VVS AS 2025/2026 (rør) Star Elektro AS 2025/2026 (elektro)

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt tak og malt fasade. Arbeidet er utført av ASW Byggservice AS 2025/2026.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt anlegg utført av Star Elektro AS 2025/2026.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nytt innvendig anlegg utført av Svanevik VVS AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bistand fra Advisor West AS 2025/2026 i forbindelse med søknad om diverse bruksendringer, fasadeendringer, mv.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Tidligere installert oljetank er fjernet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Eiendommen har i 2025/2026 gjennomgått diverse modernisering/overflateoppsussing, inkl. nytt baderom og kjøkken. Alt arbeid er dokumentert og utført av faglærte, ihht byggenorm. Følgende firma er benyttet: ASW Byggservice AS (tømrer/murer/maling) Svanevik VVS AS 2025/2026 (rør) Star Elektro AS 2025/2026 (elektro)

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er ikke gjort arbeid knyttet til mur/pipe/ilsted siden kjøp av eiendommen i 2025. Tilstand er ukjent.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv:
- Seksjon 2 har ikke underetasje / kjeller. Forholdene beskrevet her gjelder seksjon 1. Noe fukt observert i kjellervegg i bakkant ved kjøp av eiendommen i 2025. Vegger i aktuelt område er bygd opp med luftespalte min 25mm, stålprofiler, og uten isolasjon bak plater, da det ikke er anbefalt å isolere under grunn fra innsiden. Det anbefales at veggen overvåkes for fukt ved jevne mellomrom.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Sprekk i hagemur frem mot vei. Ikke observert noe bevegelse i mur eller størrelse på sprekk siden kjøp av eiendommen i 2025. Bør overvåkes. Normale skjevheter / setninger med tanke på byggeår. Her er det naturlige skjevheter og knirk m.m.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:

- Nytt balansert ventilasjonsanlegg (FLEXIT) fra 2026.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Eventuelt takstrapport fra kjøp av eiendommen i 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Eventuelt takstrapport fra kjøp av eiendommen i 2025, samt tegninger som grunnlag for byggesak.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv:
- Søknad om ferdigattest for hele bygget sendes når arbeid med seksjon 3 er ferdigstilt.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Tidligere installert oljetank er fjernet 2025/2026.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- En del ugress på sameiets eiendom, inkl. parkslirekne.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Benjamin Holmar Salte

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner, pusset og malt
- Yttervegger over grunnmur oppført i stående tømmerkonstruksjon, utvendig er veggene utlektet og kledd med liggende kledning
- Etasjeskiller av trebjelkelag
- Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer
- Takkonstruksjon er utført som valmtakkonstruksjon av tresperrer
- Tak er tekket med diffusjonsåpen undertaksduk, feder, lekter og glasert takstein
- Takrenner og nedløp i sort aluminium

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Forstøtningsmur

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundament
- Yttervegg og fasade
- Takkonstruksjon og loft
- Trekk på kjøkken

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom og entré
- Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 800,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Forsikring: 500,- pr/mnd
Andre driftskostnader: 300,- pr/mnd

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Det gjøres oppmerksom på at det vil påløpe kommunale avgifter og eiendomsskatt på seksjonen. Ettersom eiendommen nylig er blitt seksjonert har det ikke påløpt kostnader å opplyse om per tid.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 290 929,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 163 714,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet er et løst organisert sameie, uten regnskap og budsjett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 381 kvm (Festetomt)

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 550,- pr. år
Festekontrakt datert: 18.08.1932
Regulering av festeavgift: Årlig festeavgift utgjør kr. 550,- for hele sameiet.

Festeavgiften har vært uregulert siden 1984, da festeavgiften etter kontrakten skal reguleres etter skattetaksasjon. Sist skattetaksasjon ble avholdt i 1984.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften kan øke betydelig dersom en ny skattetaksasjon skulle bli iverksatt.

Det fremkommer av festekontrakten at festekontrakten ikke har en fast sluttdato, og kontrakten er uoppsigelig både for kommunen og fester.

Det gjøres oppmerksom på at kommunens forkjøpsrett har bortfalt 01.07.2015 etter lov og løysingsrettar.

I forhold til innløsning av kontrakten henvises det til tomtefestelovens regler for innløsning. Etter tfl. §32 har fester rett til å innløse festetomten når det er gått 30 år av festetiden og hvert annet år deretter. Varsel skal fremsettes til bortfester senest ett år før innløsningstiden er inne.

For eventuelle vilkår for innløsing av tomten oppfordres ny eier til å ta kontakt med kommunen.

Adkomst
På finn.no kan du alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil være visningsskilt fra Nordvik Bolig ved annonsert visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Nordre Skansemyren 12!

Hjemmet ligger i hjertet av et av Bergens mest karakteristiske og ettertraktede boligområder - der byliv, historie og natur møtes på en måte få andre steder kan tilby. Her bor man ved foten av Fløyen, med byfjellene som nærmeste nabo og Bergen sentrum bare en kort spasertur unna.

Skansemyren er for mange selve definisjonen på den bergenske livsstilen. Området er kjent for sitt sterke nærmiljø, sin historiske sjarm og den unike nærheten til både sentrum og naturen. Like utenfor døren finner man Skansemyren idrettsplass, et samlingspunkt for generasjoner av bergensere. Her er det friidrettsbane, fotballaktivitet og store grøntområder som skaper liv og aktivitet gjennom hele året. Om sommeren fylles området av aktivitet på volleyballbanene, mens barn og unge bruker de åpne arealene som en naturlig møteplass.

For den turglade finnes det knapt et bedre utgangspunkt. Fra boligen har man umiddelbar tilgang til Fjellveien og Fløyen. Her kan man starte dagen med en løpetur til Rundemanen, nyte søndagsturen over Vidden eller ta med venner og familien til Fløyen for lek, kafébesøk og naturopplevelser. Skansedammen, et av områdets mest kjente landemerker, ligger også i nærområdet og bidrar til den særegne identiteten som gjør denne delen av byen så spesiell.

En av de store fordelene med beliggenheten er nærheten til Skansemyren stasjon på Fløibanen. Herfra kan man enkelt ta seg både opp til Fløyen og ned til sentrum på få minutter. Med et rimelig årskort på Fløibanen får man i praksis tilgang til både byens beste rekreasjonsområde og sentrum som en forlengelse av egen bakgård. Koster 1095,- i året!

Samtidig som naturen omkranser området, er Bergen sentrum aldri langt unna. Kaféer, restauranter, kulturtilbud, arbeidsplasser og shopping nås enkelt til fots. Det er nettopp denne kombinasjonen som gjør Skansemyren så attraktivt - følelsen av å bo i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som man har hele byen innen rekkevidde.

Dette er et område mange flytter til for å bo noen år, men hvor svært mange blir værende. Når man først har opplevd hverdagen mellom byfjellene og sentrum, er det lett å forstå hvorfor.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.04.1932. Ferdigattesten gjelder for oppføring av 2.etasjes bygning, dobbelthus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det er ikke søkt om midlertidig brukstillatelse for snr. 2, da endelig bodløsning fortsatt er under avklaring. Dersom det kreves for å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, opplyser selger at det vil bli etablert innvendig bod/walk-in-garderobe i tilknytning til soverommet, som vist på plantegningen for byggesaken. Endelig bodløsning vil være avklart, og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge, senest ved overlevering.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra dagens planløsning og godkjente byggetegninger:
- Deler av soverom med to vinduer er opprinnelig byggemeldt og godkjent som walk-in garderobe/bod. Dette er å anse som bruksendring og er søknadspliktig.
- Deler av bad er bygget ut. Tiltaket et ikke søknadspliktig.
- Dør mellom entré og resten av boligen er fjernet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommunedelplanen avsatt til boligområde.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Fjellsiden - dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø - Byfjellene - dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - dekningsgrad 100%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 166/227 - Skansemyrsveien 20 - tilbygg- tomannsbolig, vertikaldelt - saksnr. 202316924

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/166/255/2:
Tinglyst 19.08.1932 - Dokumentnr: 900781 -
Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 96
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:255 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler festekontrakt datert 19.08.1932.
Festekontrakten er i utgangspunktet uoppsigelig både for kommunen og fester.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 10.06.2026 - Dokumentnr: 646066 -
Seksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/100

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at nåværende festeavgift på kr. 550,- for hele sameiet, kan øke betydelig dersom en ny skattetaksasjon skulle bli iverksatt.

Det gjøres oppmerksom på at det vil påløpe kommunale avgifter og eiendomsskatt, men grunnet den nylige seksjoneringen av eiendommen er summene pt. uviss.

I henhold til vedtektene for Sameiet Nordre Skansemyren 12 per 10.08.2026 har seksjon 1 rett til å etablere parkeringsplass på areal merket «H1». Seksjon 1 skal alene ta ansvar og risiko for gjennomføring av eventuell byggesak, samt innhenting av nødvendige tillatelser. Det forutsettes videre at et eventuelt tiltak utføres i samsvar med alle offentlige krav og at seksjon 1 alene bærer alle kostnader som knytter seg til dette. Se vedlagt kart under vedlegg.

Det er vedtatt at seksjonseierne skal ha midlertidig enerett til bruk av fellesarealene slik det fremgår av vedlegget «Midlertidig enerett». Seksjon 1 skal ha enerett til areal «H1», seksjon 2 skal ha enerett til areal «H2» og seksjon 3 skal ha enerett til areal «H3», med forbehold iht. vedtektene jfr. punkt 2. 3. 2. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Sameiet har et ønske om å etablere et felles bodbygg for seksjon 1, 2 og 3 på areal som ikke er satt av til «midlertidig enerett» for en av seksjonene på vedlegget «Midlertidig enerett». Dersom dette ikke lar seg gjøre som følge av manglede tillatelser, evt. av andre årsaker, skal sameiet ha opsjon til å kunne benytte hele arealet merket «H3» på vedlegget «Midlertidig enerett» til etablering av felles bodbygg for seksjon 1, 2 og 3. Opsjonen kan kun benyttes frem til og med 31.03.2027. Seksjon 3 skal ha «midlertidig enerett» til arealet merket «H3» frem til opsjonen eventuelt benyttes. Dersom opsjonen ikke benyttes innen fristen vil seksjon 3 fortsette å ha «midlertidig enerett» til arealet merket «H3».

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 336,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 121 286,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nordre Skansemyren 12

Nabolaget Skansen/Endregården - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	172 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Krohnengen skole (1-7 kl.)	381 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ...	270 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	593 elever, 38 klasser	21 min 1.9 km
Bergen katedralskole	465 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Danielsen videregående skole	520 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km

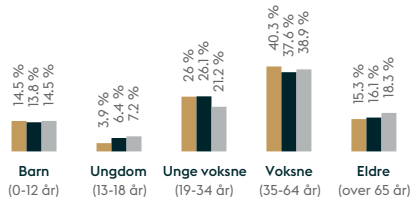
Offentlig transport

Starefossen	Linje 11	15 min 1.1 km
Kaigaten	Linje 1, 2	21 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	23 min 1.9 km
Bergen Flesland		27 min

Barnehager

Skansemyren barnehage (0-4 år)	53 barn	4 min 0.3 km
Fjellsiden barnehage (1-5 år)	36 barn	15 min 1.1 km
Starefossen barnehage (1-5 år)	18 barn	16 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skansen/Endregården	795	432
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Skansemyren idrettsplass	2 min
Starefossen nærmiljøanlegg	17 min
MOVA Sandviken	19 min
Norrønahallen	20 min

«Beliggenhet, beliggenhet og atter beliggenhet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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

Nordre Skansemyren 12
5019 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	1932
BRA:	70 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	9.8.2026 (Gyldig til 9.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
10	8	5	1	1

Supertakst

GNR: 166 BNR: 255 SNR: 2

Benjamin Holmar Salte
Takstmann
Holmar Takst & Eiendom AS

post@holmartakst.no
40241908

Nordre Skansemyren 12
5019 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Forstøtningsmur	- TG3 settes på grunn av skjevheter - TG3 settes på grunn av større sprekker

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- TG2 settes på grunn av alder og begrenset dokumentasjon på drenering og fuktsikring.
Grunnmur og fundament	- TG2 settes på grunn av registrert sprekk i grunnmuren, samt konstruksjonens alder og begrenset kontrollmulighet.
Yttervegg og fasade	- TG2 settes på grunn av lokale råteskader i enkelte kledningsbord og mangelfull lufting i nedkant av kledningen.
Takkonstruksjon og loft	- TG2 settes på grunn av eldre takkonstruksjon og registrerte fuktskjolder.
Kjøkken - Trekk	- TG2 er satt på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft/resirkulering

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU settes fordi hulltaking ikke er utført, da badet er nyrenovert og ikke tatt i bruk.

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt dokumentasjon på godkjent seksjonering av boligen i 3 seksjoner. Seksjoneringen er ikke tinglyst på tidspunkt for utarbeidelse av rapporten. Hjemmelshaver informerer om at søknad om ferdigattest for hele bygget sendes når arbeid med seksjon 3 er ferdigstilt.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk målt til 0,85 m, dagens krav er minimum 1,0 m.
Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser om at dette vil bli etablert i forkant av salg.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det foreligger ikke opplysninger om hvor skorsteinen feies fra. Behovet for takstige, stigetrinn og øvrig sikret adkomst må derfor avklares med lokalt brann- og feiervesen.

Radon

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.7.2026	**9.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Bre Bolig AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Benjamin Holmar Salte**	Telefon:	**40241908**
Firma:	**Holmar Takst & Eiendom AS**	Epost:	**post@holmartakst.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Nedre Bjørkåsen 5, 5228 Nesttun**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrersvenn, fagskoleingeinør og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Nordre Skansemyren 12, 5019 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**166**	Bruksnr:	**255**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1932**						
Boligtype:	**Leilighet i flermannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
GENERELL BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Leilighet i boligens 2. etasje.
Fra stuen er det utgang til balkong.

BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner, pusset og malt.
Yttervegger over grunnmur oppført i stående tømmerkonstruksjon., utvendig er veggene utlektet og kledd med liggende kledning.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.
Takkonstruksjon er utført som valmtakkonstruksjon av tresperrer. Tak er er tekket med diffusjonsåpen undertaksduk, feder, lekter og glasert takstein. Det er snøfangere rundt taket.
Takrenner og nedløp i sort aluminium.

ENDRINGER ETTER BYGGERÅR (Kilde: Hjemmelshaver):
Leiligheten er nylig totalrenovert, fra 2025/2026 med blant annet:
- Nytt rør-i-rørsystem
- Ny varmtvannsbereder
- Pusset opp bad
- Montert nytt kjøkken
- Oppgradert el.anlegget
- Plejd system i leiligheten
- Lagt nye gulver
- Oppgradert vegg og himlingsflater
- Montert spotter
- Montert nye innerdører
- Montert nytt listverk
- Montert nytt balansert ventilasjonssystem
- Montert nye vinduer og ytterdører

I 2025/2026 har også yttertak på huset blitt skiftet.

OVERFLATER:
Gulv: Bad/vaskerom og entré har fliser, resterende rom har akustisk vinylplank fra Gerfloor.
Vegger: Bad/vaskerom har fliser, resterende rom har slette malte overflater.
Tak: Alle rom har slette malte overflater.

OPPVARMING:
Varmekabler i gulv på bad/vaskerom og entré og ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

EL. ANLEGG:
Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt)

VVS:
Boligen har sluk av plast og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Boligen opprinnelig er fra 1932 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Skjevheter i bygningen (etasjeskillere, vegger etc) er å anse som naturlig gitt boligens alder og må derfor påregnes.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025/2026	Leiligheten er blitt totalrenovert i 2025/2026. Yttertaket er også skiftet i samme tidsperiode.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**70**	**70** Romfordeling: Entré (3,9 m²) Teknisk rom (1,9 m²) Bad/vaskerom (3,7 m²) Stue/kjøkken (32,8 m²) Soverom 1 (9,4 m²) Soverom 2 (8,8m²)	**0**	**0**	**4**
Totalt m²	**70**	**70**	**0**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-3





Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	Ja

Observerte avvik:

- Skjevheter
- Større sprekker

Oppsummering — TG-3

Det er registrert synlige sprekker, skader eller skjevheter i forstøtningsmuren. Slike avvik kan indikere at muren er svekket eller påvirket av setninger og bevegelser. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre utvikling av skadene og redusert stabilitet i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagperson for å avklare omfang og behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig for å avklare omfang og årsak, samt behov for utbedrende tiltak.

Kostnadsestimat — **200 000 - 500 000**

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.



6.2 Fuktsikring og drenering TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-2**

På bakgrunn av bygningens alder, konstruksjonsmåte og begrenset dokumentasjon på drenering/fuktsikring, kan det ikke utelukkes at anlegget er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.. Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

6.3 Grunnmur og fundament TG-2

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja

Observerte avvik:
- Skade på overflate

Beskrivelse:
Det er registrert mindre sprekk i puss på grunnmuren.

Oppsummering	TG-2

Grunnmuren er utført i betong/murkonstruksjoner, pusset og malt. Grunnmuren er av eldre dato og har begrensede kontrollmuligheter. Det er registrert mindre sprekk i pussen på grunnmuren, noe som ofte skyldes svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes som kosmetisk, men bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning i pusslaget.

6.4 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei

På befaringsdagen ble det ikke registrert tydelige terrengmessige avvik, større vannansamlinger eller synlig fall mot grunnmur.
Boligens 1. etasje ligger delvis under terreng, dette utgjør en risiko i forhold til fukt, kondens og tilsig av vann fra terreng.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Takvann fra hovedtak ledes via nedløpsrør til avløpssystem under terreng. Ledningene var ikke tilgjengelige for kontroll, og funksjonen er derfor vurdert ut fra synlige forhold på befaringstidspunktet.

Oppsummering	TG-1

På befaringsdagen ble det ikke registrert tydelige terrengmessige avvik, større vannansamlinger eller synlig fall mot grunnmur. Takvann fra hovedtak ledes via nedløpsrør til avløpssystem under terreng, men ledningene var ikke tilgjengelige for kontroll, og funksjonen er vurdert ut fra synlige forhold på befaringstidspunktet. Det bemerkes at boligens 1. etasje delvis ligger under terreng, noe som utgjør en generell risiko for fukt, kondens og tilsig av vann fra terreng. Terrengforholdene fremstår for øvrig tilfredsstillende ut fra det som var synlig ved befaringen.

6.5 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	Balkong

Balkong med utgang fra stue på ca 3,5m2.
Rekkverk av treverk og utvendig bekledd med liggende trekledning.

Hjemmelshaver opplyser om at dekket nylig er tekket av firma. Det er royalimpregnerte terrassebord med riller på dekket.

Kontrollen av tekkingen er begrenset som følge av terrassebordene. Underliggende tekking og detaljer er derfor ikke kontrollert i sin helhet.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ny trekking og nye terrassebord.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Balkongen er på ca. 3,5 m^2 med utgang fra stuen og har rekkverk av treverk med liggende trekledning. Dekket er tekket med papp/takbelegg og har royalimpregnerte terrassebord, og hjemmelshaver opplyser at både tekking og terrassebord nylig er utført av firma. Kontrollen av tekkingen er begrenset som følge av terrassebordene, slik at underliggende tettesjikt og detaljer ikke er kontrollert i sin helhet. Det ble ikke registrert skader, skjevheter eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Vinduer og dører TG-0

Beskrivelse

Vinduer og ytterdører:
Vinduer er nylig skiftet, er fra produsenten Nordan og er datert 2025. Vinduene har 3-lags isolerglass og er av malte trekarmer.
Vinduene fremstår i god stand med ingen synlige skader på befaringsdagen.

Ny ytterdør til leilighet er hvitmalt med glassfelt, type Harmonie Smart.
Ny helglasset balkongdør fra stue. Hvitmalt trekarm.
Dørene har god funksjon og ingen synlige skader på befaringsdagen.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det og det ble foretatt en enkel funksjonstest av dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer i den aktuelle leiligheten. Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen.
Punkterte glass kan tidvis være svært vanskelig å observere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Alle vinduer og ytterdører er skiftet i 2025/2026.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering TG-0

Vinduer og ytterdører er skiftet i 2025/2026. Vinduene er fra produsenten Nordan, datert 2025, med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt av typen Harmonie Smart, og det er montert ny helglasset balkongdør fra stuen i hvitmalt trekarm. Ved befaringen ble det foretatt visuell undersøkelse og en enkel funksjonstest av dørene og tilfeldig utvalgte vinduer, uten at det ble påvist punkterte glass, værslitte karmer, råteskader eller avvik ved utvendig tetting. Vinduer og dører fremstår i god stand med god funksjon.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2



Type veggkonstruksjon:	**Tømmerkonstruksjon, Murkonstruksjon**

Grunnmur av murkonstruksjon. Yttervegg over grunnmur er oppført i stående tømmerkonstruksjon.

Type fasade/kledning:	**Liggende kledning, Pusset fasade**

Grunnmur er pusset, mens resterende yttervegger er bekledd med liggende trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stedvise råteskader i kledningen

Beskrivelse:
Det ble registrert stedvise sprekker og tegn til råteskader i enkelte kledningsbord.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre del av kledningen. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ikke kontrollert**

Ikke kontrollertbart grunnet for liten spalte bak kledning.

Oppsummering TG-2

Yttervegg over grunnmur er oppført i stående tømmerkonstruksjon, utvendig bekledd med liggende trekledning, mens grunnmur er pusset. Det ble registrert stedvise sprekker og tegn til råteskader i enkelte kledningsbord. Videre er det registrert manglende eller begrenset lufting i nedre del av kledningen, noe som reduserer ventilasjon og uttørking bak kledningen. Manglende musetetting er ikke kontrollerbart grunnet for liten spalte bak kledningen. Dersom forholdene ikke utbedres, kan begrenset uttørking og eksisterende råteskader medføre videre nedbrytning av kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at kledningsbord med råteskader skiftes. Det bør sikres tilfredsstillende lufting bak trekledningen der dette er mulig. Kledningen bør vedlikeholdes jevnlig.

6.8 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei

Oppsummering — TG-1

Takrenner og nedløp er utført i sort aluminium, og det er ikke registrert synlige avvik ved disse på befaringen. Bygningsdelen fremstår i normal og funksjonell stand ut fra alder og utførelse.

6.9 Skorstein over tak — TG-1



Inspisert fra:	Fra bakken

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Hjemmelshaver opplyser om at skorstein over tak nylig (2026) er pusset og malt.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Nøyaktig høyde på skorstein lar seg ikke kontrollere fra bakkenivå, men basert på observasjoner er det ikke registrert åpenbare avvik.

Oppsummering — TG-1

Skorstein over tak er kun observert fra bakkenivå, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Hjemmelshaver opplyser at skorstein over tak nylig (2026) er pusset og malt. Det er ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen. Nøyaktig høyde over tak/møne lar seg ikke kontrollere fra bakkenivå, men det er ikke registrert åpenbare avvik i forhold til forskriftskrav.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — TG-2

Loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Undertegnede inspiserte imidlertid loftet ved en tidligere befaring i juni 2026, hvor det ble foretatt en enkel visuell inspeksjon fra tilgjengelige områder. Det foreligger ingen opplysninger om endringer eller nye avvik siden denne befaringen.

Boligen har en valmet takkonstruksjon av tresperrer med kaldtloft, hvor det er synlige sperrer og sutaksbord. Yttertaket er nylig omtekket med diffusjonsåpen undertaksduk, og det er montert nyere Velux takvinduer med integrerte ventiler. Det ble registrert enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen, som vurderes å stamme fra tidligere lekkasjer, da det ikke ble påvist aktiv fukt, pågående lekkasje eller unormale fuktverdier på befaringsdagen. Det ble ikke registrert synlige svekkelser eller skjevheter, men konstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Dersom det på et senere tidspunkt skulle oppstå ny fuktbelastning, må konstruksjonen følges opp for å avdekke eventuelle aktive lekkasjer og utbedre disse.

6.11 Taktekking — TG-1

Takform	Valmet tak

Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon med tresperrer og sutaksbord.

Type tekking	Takstein

Taktekkingen er av glasert takstein, og hjemmelshaver opplyser at yttertaket er skiftet av firma i 2025/2026.

Inspisert fra	Fra bakken

Inspeksjon av takflate ble ikke utført ved ferdsel på taket av hensyn til sikkerhet og forsvarlig gjennomføring av befaringen. Vurderingen bygger derfor på observasjoner gjort fra bakken, tilgjengelige adkomstpunkter og visuelle observasjoner der dette var mulig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst fra hjemmelshaver at taktekkingen ble skiftet i 2025/2026, arbeidene skal ha omfattet skifte av undertaksduk, lekter, yttertekking, takrenner og nedløp. Skorstein er pusset og malt.
Det er benyttet en diffusjonsåpen (pustende) undertaksduk. Taket er lektet opp med feder og lekter, og tekket med glasert takstein. Det er montert snøfangere på takets 3 sider. Takrenner og nedløp i sort aluminium.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei

Oppsummering — TG-1

Taket er tekket med glasert takstein på diffusjonsåpen undertaksduk med feder og lekter, og det er montert snøfangere på tre sider samt takrenner og nedløp i sort aluminium. Eier opplyser at yttertaket ble skiftet av firma i 2025/2026, hvor arbeidene skal ha omfattet undertaksduk, lekter, yttertekking, takrenner og nedløp. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det ble ikke registrert synlige avvik på beslag og inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Det ble ikke observert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen. Inspeksjon ble utført fra bakken og tilgjengelige adkomstpunkter, da ferdsel på taket ikke ble gjennomført av hensyn til sikkerhet.

6.12 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, laminat benkeplate, malte flater over benkeplate, laminert plate på vegg bak platetopp, oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Induksjonsplatetopp
- Ventilator

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet fremstår i bra stand uten synlige skader på befaringsdagen.

Det er montert vannsensor under vask, og komfyrvakt i kokesonen.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, område rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, og fremstår i bra stand uten synlige skader på befaringsdagen. Det er montert vannsensor under vask og komfyrvakt i kokesonen. Fuktkontroll med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i utsatte områder, og det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Teknisk tilstand på hvitevarene er ikke kontrollert.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft/resirkulering. Dette gir TG2 i henhold til NS 3600 grunnet manglende tilfredsstillende forsert avtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Fungerte ved enkel funksjonstest på befaringsdagen.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter og omluft/resirkulering, uten avtrekk til det fri. Løsningen gir ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600, og forholdet vurderes derfor til tilstandsgrad 2. Ventilatoren fungerte ved enkel funksjonstest på befaringsdagen, og kjøkkenet fremstår for øvrig som nytt, funksjonelt og i meget god stand. Uten utbedring vil løsningen kunne gi redusert fjerning av matos og fuktighet fra matlaging sammenlignet med et system med avtrekk til det fri.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å vedlikeholde avtrekk jevnlig og skifte kullfilter ved behov, og eventuelt etablere tilfredsstillende forsert avtrekk, fortrinnsvis avtrekk ført ut av bygningen der dette lar seg gjøre.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på godkjent seksjonering av boligen i 3 seksjoner. Seksjoneringen er ikke tinglyst på tidspunkt for utarbeidelse av rapporten. Hjemmelshaver informerer om at søknad om ferdigattest for hele bygget sendes når arbeid med seksjon 3 er ferdigstilt.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk målt til 0,85 m, dagens krav er minimum 1,0 m.
Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**

Manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser om at dette vil bli etablert i forkant av salg.

Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ikke kontrollerbart**

Det foreligger ikke opplysninger om hvor skorsteinen feies fra. Behovet for takstige, stigetrinn og øvrig sikret adkomst må derfor avklares med lokalt brann- og feiervesen.

Radon

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense)

6.14 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Arbeider er utført av firma i 2025/2026.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast. Det er gjennomført arbeider etter byggeår, utført av firma. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, men det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med kontroll av vannstand i sluk uten at endring ble registrert. Luftingen vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.15 Vannledninger TG-0

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Arbeider er utført av firma i 2025/2026.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-0**

Boligen har rør-i-rør-system med plastrør for vannforsyning, og fordelerskap er montert. Anlegget er utført av firma i 2025/2026. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller avvik ved stoppekran og fordelerskap. Vannrørene har en alder som ikke gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.16 Elektrisk

Beskrivelse
Sikringsskapet er montert i teknisk rom og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Hjemmelshaver opplyser om at det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med renovasjonsarbeidene i leiligheten. Det er installert nytt elektrisk anlegg utført av Star Elektro AS i 2025/2026.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Star elektro.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei

Oppsummering

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

6.17 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei

Oppsummering — TG-1

Det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen, og det er ikke observert ekskrementer etter mus eller rotter.

6.18 Varmtvannsbereder — TG-0

Plassering bereder	Teknisk rom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2026
Størrelse	190 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Bereder står i tørt rom i et kar. Vannsensor/lekkasjesikring er montert.	

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering TG-0

Varmtvannsbereder på 190 liter er montert i teknisk rom i 2026 og plassert på gulv i et kar med montert vannsensor/lekkasjesikring. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen er ny og har ingen alderssvekkelse som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.19 Ventilasjon TG-0

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2026
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Anlegget er nytt fra 2026.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

Oppsummering TG-0

Boligen har balansert ventilasjon der anlegget er oppgitt som nytt fra 2026. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilluft/avtrekk. Det er heller ikke registrert redusert eller manglende funksjon på anlegget. Bygningsdelen vurderes å være i god stand uten registrerte avvik.

6.20 Våtrom: Bad/vaskerom TG-0

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom er totalrenovert i 2025/2026 og er ennå ikke tatt i bruk, dokumentasjon på membran, tettesjikt og sluk er fremlagt fra utførende firma.

Det er benyttet plastsluk.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjvegger i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er totalrenovert i 2025/2026, dokumentasjon på membran, tettesjikt og sluk er fremlagt fra utførende firma.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Det er benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingen. Overflatene fremstod i god stand på befaringsdagen.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-0**

Veggene på badet er flislagt, med malt overflate i overgang mot himling. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Det ble ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke observert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstod i god stand på befaringsdagen.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Det er helfliset gulv med varmekabler. Overflatene fremstod i god stand på befaringsdagen.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-0**

Gulvet er helfliset med varmekabler, og badet er nylig totalrenovert og ennå ikke tatt i bruk. Overflatene fremstod i god stand på befaringsdagen, og dokumentasjon fra utførende firma er fremlagt. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det ble ikke påvist tegn til fukt-, sopp- eller råteskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Badet har sluk av plast og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er overholdt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Badet inneholder: Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjvegger i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd sisterne, baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjvegger i klart glass og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og den innebygde sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i god stand uten synlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ikke påvist avvik ved kontroll av avtrekkets funksjon med papirark/røykampulle.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, da badet er nylig totalrenover og enda ikke tatt i bruk. Det er blitt utført fuktkontroll med fuktindikator ved tilliggende konstruksjoner, og dette ga ingen utslag på unormale fuktverdier.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da badet er nylig totalrenovert og enda ikke tatt i bruk. Det er utført fuktkontroll med fuktindikator ved tilliggende konstruksjoner, uten at dette ga utslag på unormale fuktverdier. Det ble heller ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Dokumentasjon fra utførende firma er framlagt.	
Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**
Det er framlagt dokumentasjon fra utførende firma for arbeidene på badet.	

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frederik Johnstad Knudtzon Halvorsen	9578-5994-4-2900556	2026-08-06 11:31:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
48-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordre Skansemyren 12, 5019 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Bre Bolig AS v/ Frederik Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bre Bolig AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 40471719
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad/vaskerom. ASW Byggservice AS 2025/2026 (tømrer/murer) Svanevik VVS AS 2025/2026 (rør) Star Elektro AS 2025/2026 (elektro)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ASW Byggservice AS 2025/2026 (tømrer/murer) Svanevik VVS AS 2025/2026 (rør)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er fullt dokumentert. ASW Byggservice AS 2025/2026 (tømrer/murer) Svanevik VVS AS 2025/2026 (rør) Star Elektro AS 2025/2026 (elektro)

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og malt fasade. Arbeidet er utført av ASW Byggservice AS 2025/2026.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg utført av Star Elektro AS 2025/2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt innvendig anlegg utført av Svanevik VVS AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bistand fra Advisor West AS 2025/2026 i forbindelse med søknad om diverse bruksendringer, fasadeendringer, mv.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere installert oljetank er fjernet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendommen har i 2025/2026 gjennomgått diverse modernisering /overflateoppsussing, inkl. nytt baderom og kjøkken. Alt arbeid er dokumentert og utført av faglærte, ihht byggenorm. Følgende firma er benyttet: ASW Byggservice AS (tømrer/murer/maling) Svanevik VVS AS 2025/2026 (rør) Star Elektro AS 2025/2026 (elektro)

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort arbeid knyttet til mur/pipe/ilsted siden kjøp av eiendommen i 2025. Tilstand er ukjent.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Seksjon 2 har ikke underetasje / kjeller. Forholdene beskrevet her gjelder seksjon 1. Noe fukt observert i kjellervegg i bakkant ved kjøp av eiendommen i 2025. Vegger i aktuelt område er bygd opp med luftespalte min 25mm, stålprofiler, og uten isolasjon bak plater, da det ikke er anbefalt å isolere under grunn fra innsiden. Det anbefales at veggen overvåkes for fukt ved jevne mellomrom.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekk i hagemur frem mot vei. Ikke observert noe bevegelse i mur eller størrelse på sprekk siden kjøp av eiendommen i 2025. Bør overvåkes. Normale skjevheter / setninger med tanke på byggeår. Her er det naturlige skjevheter og knirk m.m.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt balansert ventilasjonsanlegg (FLEXIT) fra 2026.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eventuelt takstrapport fra kjøp av eiendommen i 2025.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eventuelt takstrapport fra kjøp av eiendommen i 2025, samt tegninger som grunnlag for byggesak.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Søknad om ferdigattest for hele bygget sendes når arbeid med seksjon 3 er ferdigstilt.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere installert oljetank er fjernet 2025/2026.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: En del ugress på sameiets eiendom, inkl. parkslirekne.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 48-0061/26

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NORDRE SKANSEMYREN 12

Vedtatt i sameiermøte
den 10. august 2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nordre Skansemyren 12, og har gårdsnummer 166 og bruksnummer 255 i Bergen kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

I Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 25 femte ledd fremgår følgende: «I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.»

Det er vedtatt at seksjonseierne skal ha midlertidig enerett til bruk av fellesarealene slik det fremgår av vedlegget «Midlertidig enerett». Seksjon 1 skal ha enerett til areal «H1», seksjon 2 skal ha enerett til areal «H2» og seksjon 3 skal ha enerett til areal «H3» (dog med forbehold kommentert i senere avsnitt under punkt 2.3.2).

Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Seksjonseiernes enerett til bruk og disponering av fellesarealer utendørs gir seksjonseierne rett til å gjennomføre tiltak på de aktuelle arealer som beskrevet i byggesaksforskriftens § 4-1, bokstav d. Seksjonseierne har alene ansvar for vedlikehold og eventuelle kostnader som knytter seg til arealene en har enerett til, dog med unntak av mur ut mot offentlig vei.

Seksjon 1 skal ha rett til å etablere parkeringsplass på areal merket «H1». Seksjon 1 skal alene ta ansvar og risiko for gjennomføring av eventuell byggesak, samt innhenting av nødvendige tillatelser. Det forutsettes videre at et eventuelt tiltak utføres i samsvar med alle offentlige krav og at seksjon 1 alene bærer alle kostnader som knytter seg til dette.

Sameiet har et ønske om å etablere et felles bodbygg for seksjon 1, 2 og 3 på areal som ikke er satt av til «midlertidig enerett» for en av seksjonene på vedlegget «Midlertidig enerett». Dersom dette ikke lar seg gjøre som følge av manglede tillatelser, evt. av andre årsaker, skal sameiet ha opsjon til å kunne benytte hele arealet merket «H3» på vedlegget «Midlertidig enerett» til etablering av felles bodbygg for seksjon 1, 2 og 3. Opsjonen kan kun benyttes frem til og med 31.03.2027. Seksjon 3 skal ha «midlertidig enerett» til arealet merket «H3» frem til opsjonen eventuelt benyttes. Dersom opsjonen ikke benyttes innen fristen vil seksjon 3 fortsette å ha «midlertidig enerett» til arealet merket «H3».

Dersom en eller flere seksjonseiere ønsker å gjennomføre reseksjonering av tomten i henhold til ovennevnte fordeling, der det areal den enkelte seksjon disponerer i henhold til ovennevnte blir tillagt den enkelte seksjon som tilleggsdel, er alle seksjonseiere pålagt å medvirke til dette. Sameiet skal uansett innen 31. desember 2055 gjennomføre slik reseksjonering av tomten. Dette forutsetter at bortfester medvirker til slik reseksjonering, eventuelt at festetomten innløses. Kostnader knyttet til slik reseksjonering av tomten skal fordeles i henhold til fastsatt sameiebrøk.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og

himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av to medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

8. ENDRINGER I VEDTEKTENE

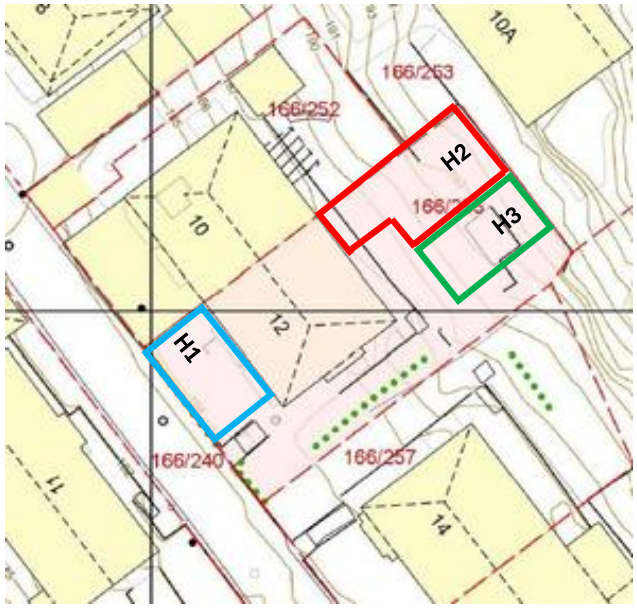
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

9. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/255/0/0
Adresse: Nordre Skansemyren 12, 5019 BERGEN



Vedlegg: Midlertidig enerett

- Register nr.: Gnr./bnr.: 166/255
- Adresse: Nordre Skansemyren 12, 5019 Bergen
- Hage
- Målestokk: 1:500
- Dato: 10.08.2026

Sameiet Nordre Skansemyren 12

Nordre Skansemyren 12, 5019 Bergen

Kommunenr: 4601 - Gnr: 166 Bnr: 255 Fnr: 0 Snr: 1

Sameiebrøk			
Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Total
30	30	40	100

Budsjett 01.07.2026 - 31.12.2026

Kostnad	Per periode	Per måned	Felleskostnad per måned			Totalt
Forsikring	10 000	1 667	500	500	667	1 667
Andre driftskostnader	6 000	1 000	300	300	400	1 000
Totalt	**16 000**	**2 667**	**800**	**800**	**1 067**	**2 667**

Budsjett 01.01.2027 - 31.12.2027

Kostnad	Per periode	Per måned	Felleskostnad per måned			Totalt
Forsikring	21 000	1 750	525	525	700	1 750
Andre driftskostnader	13 000	1 083	325	325	433	1 083
Totalt	**34 000**	**2 833**	**850**	**850**	**1 133**	**2 833**

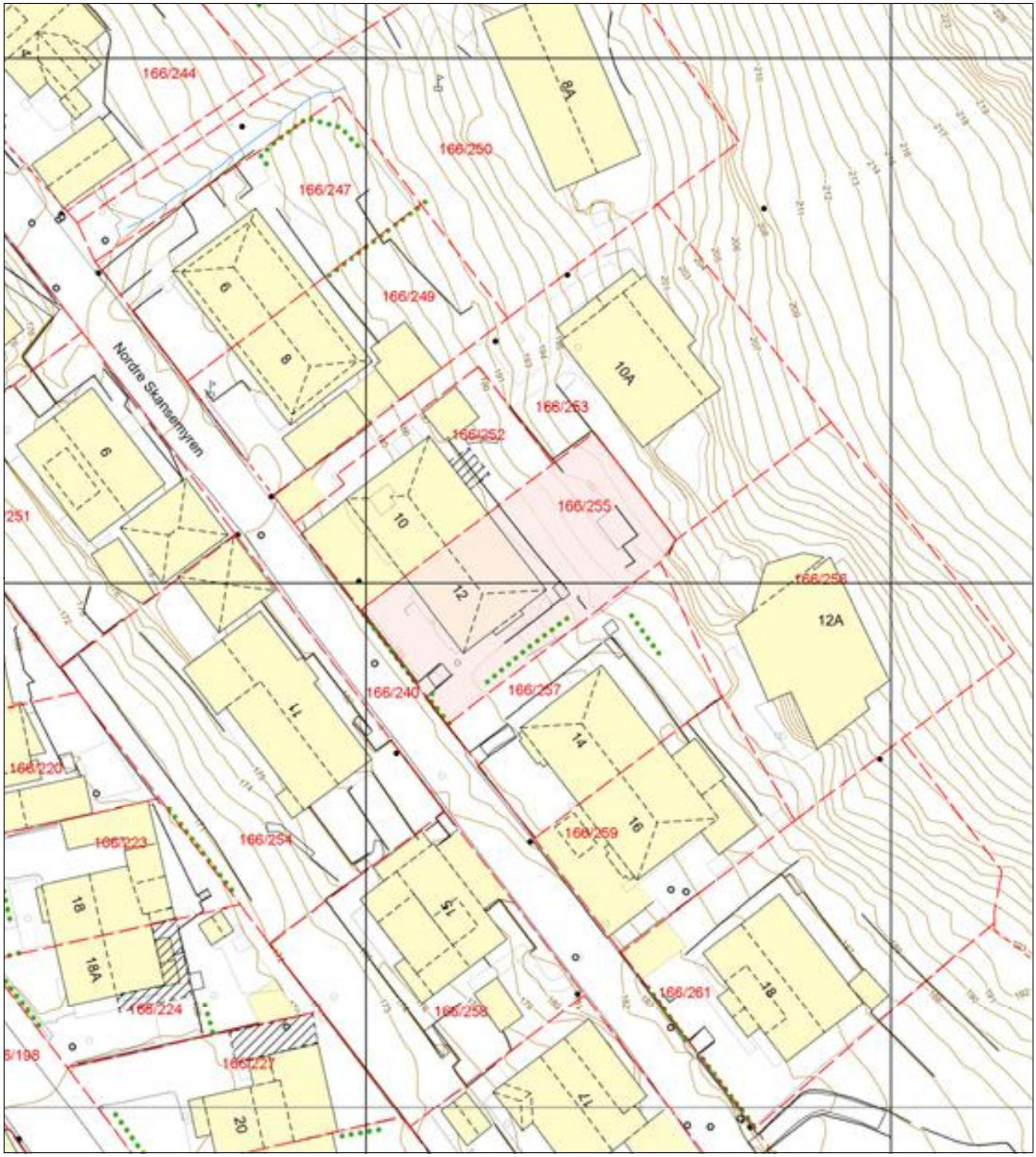
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/255/0/1
Adresse: Nordre Skansemyren 12, 5019 BERGEN

N



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

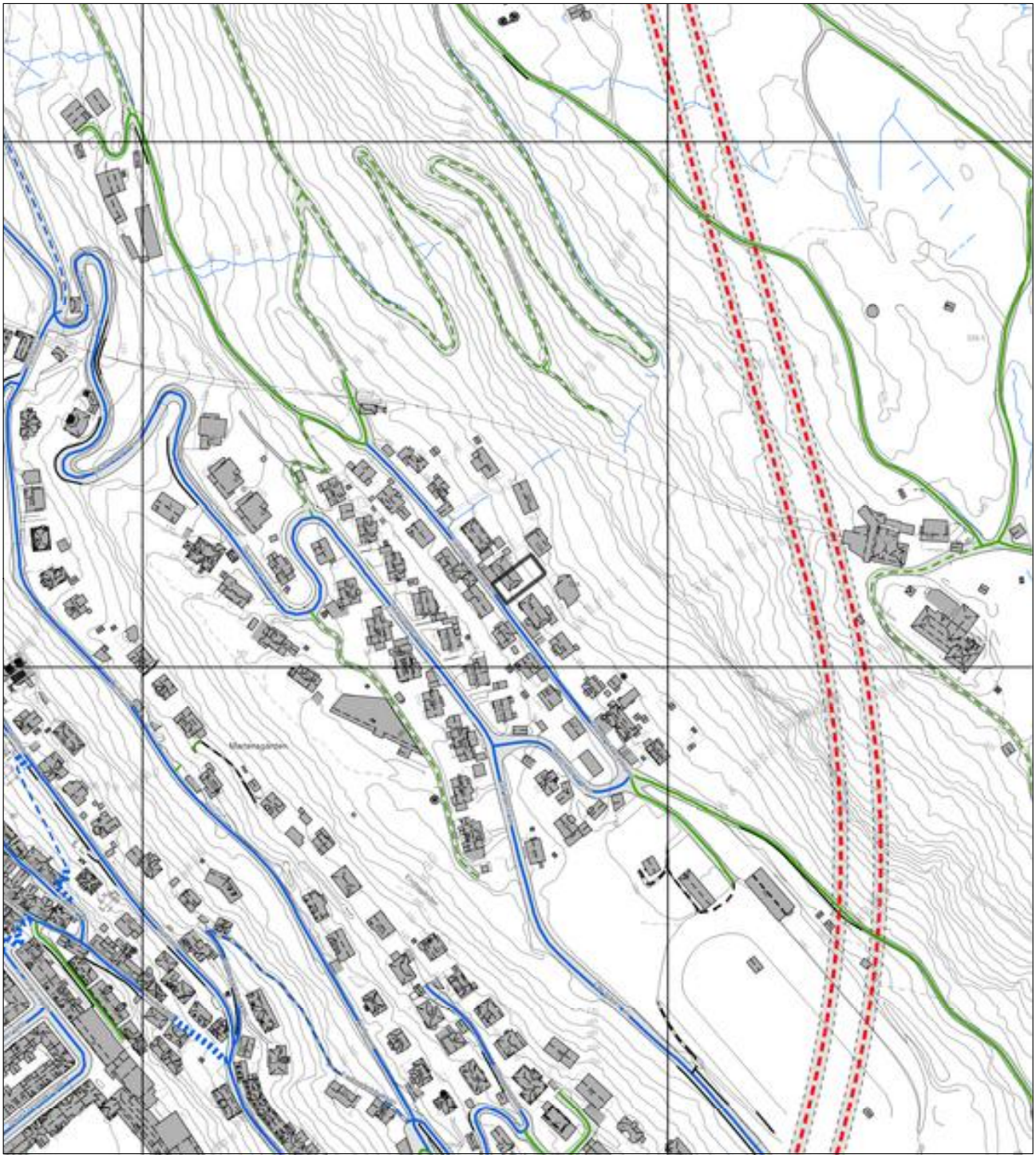
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/255/0/1
Adresse: Nordre Skansemyren 12, 5019 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/255/0/0
Utlistet 11. juni 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261103705	Grunneiendom	0	Ja	381,2 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Fjellsiden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Byfjellene	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15750000	21	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3	202004102
70820000	35	BERGENHUS. E39 FLØYFJELLSTUNNELEN SØR	3	202220687
19360000	35	BERGENHUS. GNR 166 DEL AV BNR 22 OG 241 MFL., SKANSEMYRVEIEN	3	201521931

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/227	139296052-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.01.2024	202316924
166/217	139863062	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.04.2021	202029229
166/251	300842921	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	14.12.2020	202025378

Andre opplysninger

Skrevet ut 11. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

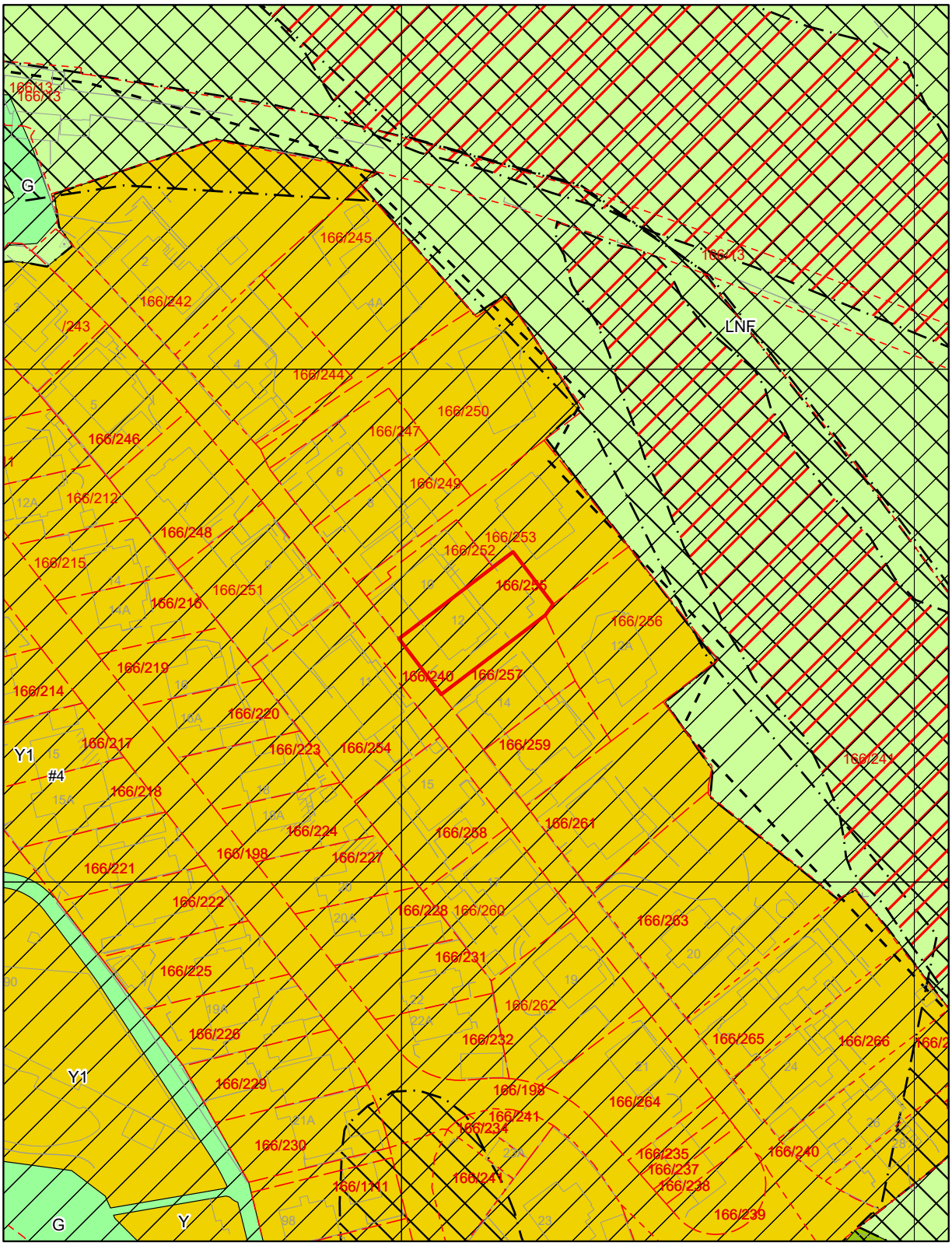
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.06.2026

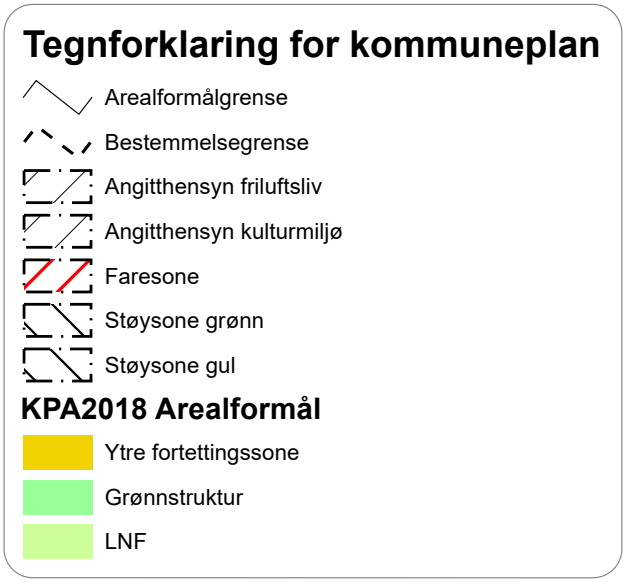
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/255
Adresse: Nordre Skansemyren 12

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Bestemmelsegrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Støysone grønn
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.06.2026

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/255
Adresse: Nordre Skansemyren 12

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

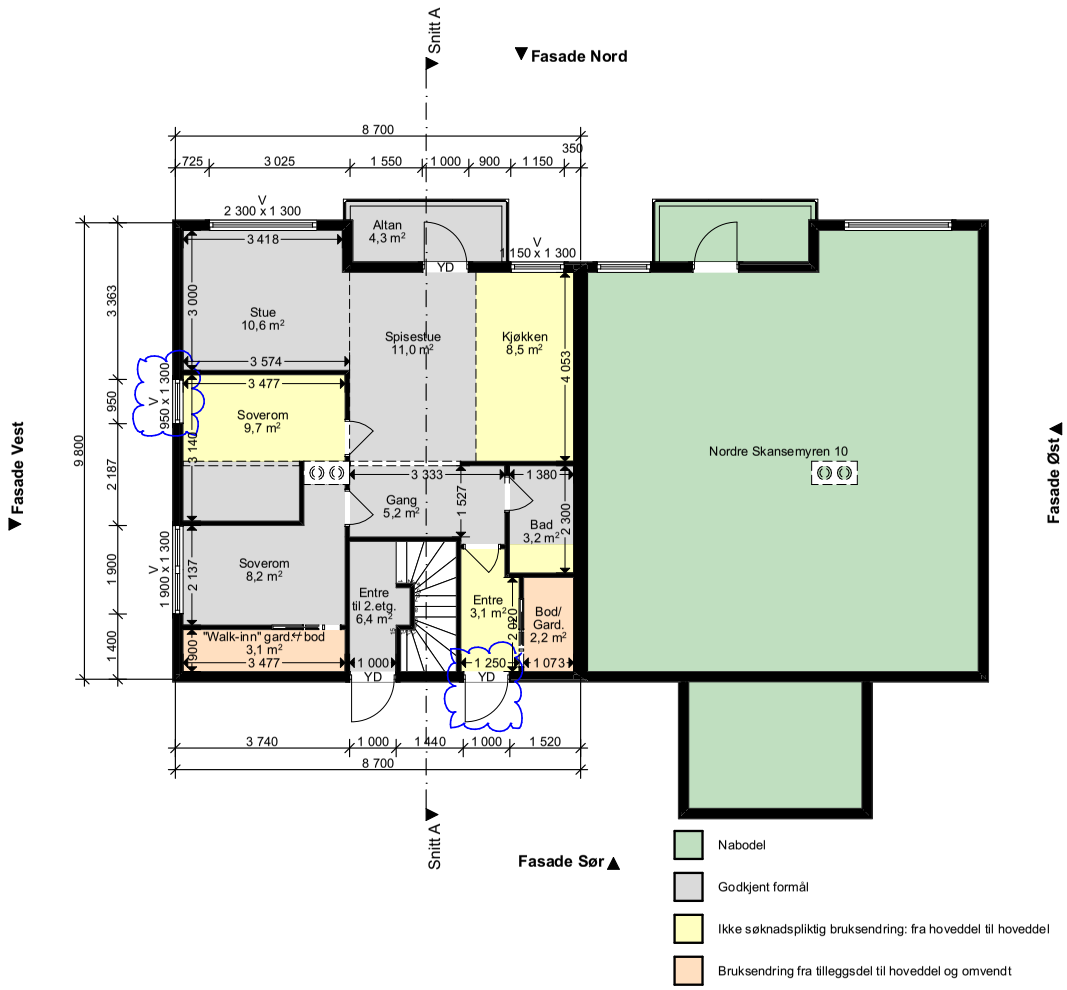
Boligområde (F)

Friområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

Jernbaneareal (N)



ADVISOR WEST
BYGGESØKNADER & TEGNETJENESTER
AdvisorWest AS
Org nr: 819 882 932
Storebotn 98, 5309 Kleppestø
Tlf: +47 40 58 38 38,
post@advisorwest.no
www.advisorwest.no

Plan 1. Etasje

Søknad om bruks- og fasadeendring

Adresse:
Nordre Skansemyren 12, 5019 Bergen
4601 Bergen

Gnr:	Bnr:	Snr:
166	**255**	**#Snr**

Tegnet av:	Kontrollert av:
KS	**SHA**

BYGGEMELDINGSTEGNING

Prosjektnr: **P935_2025**

Tegningsnr.: **P935-A30-02**

Dato: **26.11.2025**

Format: **A3**

Målestokk: **1:100**

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
1	03.12.2025	Oppdatering etter avtale	KS
2	20.03.2026	Rev. iht Byantikvaren svar	KS
3	00.00.2026	...	...
4	00.00.2026	...	...
5	00.00.2026	...	...

Stedlig kontroll måling må utføres, noen avvik mellom tegning og faktiske mål kan forekomme.

Tegninger levert av AdvisorWest er opphavsrettslig beskyttet og kan ikke kopieres uten skriftlig samtykke.

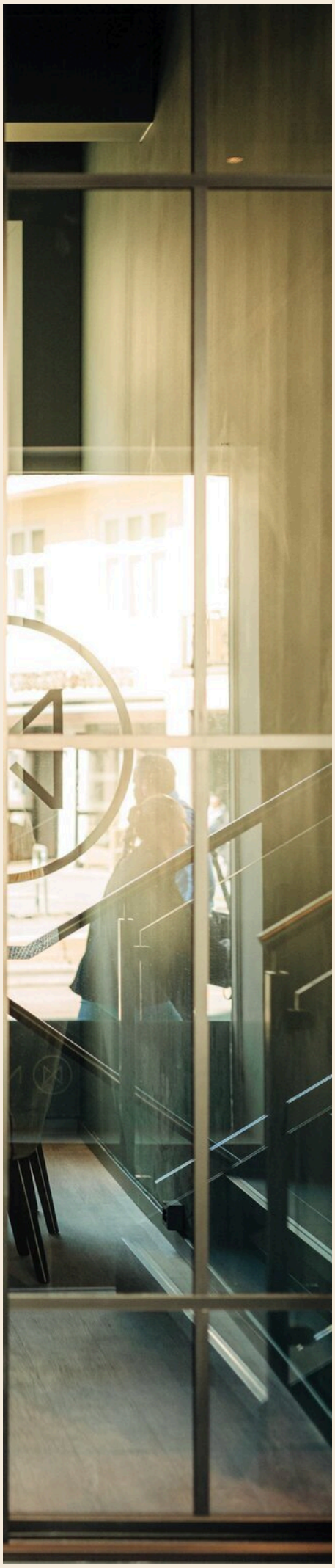
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordre Skansemyren 12 5019 BERGEN
Matrikkel: Gnr 166, bnr 255, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Isak Bruarøy

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016