NORDVIK

Nordre Skansemyren 12

1 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nordre Skansemyren 12

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
24 Om boligen
33 Nabolagsprofil
34 Tilstandsrapport
57 Egenerklæringsskjema
65 Vedlegg
78 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.06.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv selveier rett ved Fløibanen | Fantastisk utsikt | Pusset opp i 2025/2026 | Lave felleskost. | Gode solforhold

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**800,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til denne flotte selveierleiligheten. Nydelig utsikt over Bergen by

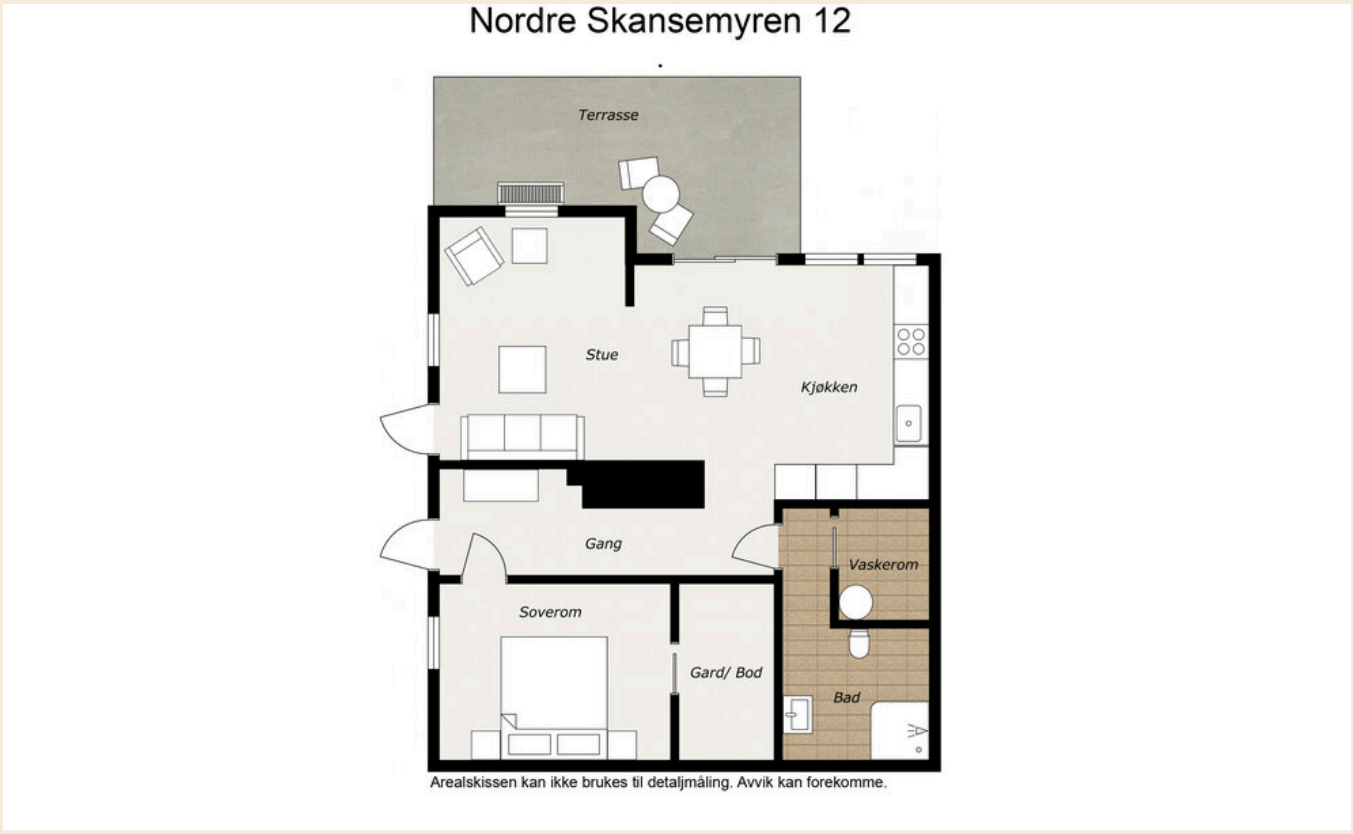
- Fløibanen rett ved m/årskort til byen for bare 1095,-
- Varmekabler i alle rom
- Ventilasjon med varmegjenvinning
- Nytt rør-i-rørsystem
- Nytt bad m/ eget vaskerom
- Nytt kjøkken og hvitevarer
- Plejd smarthus-system
- Delikate kvaliteter i hele boligen
- Muligheter for å etablere et ekstra soverom

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

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm





Overskrift




WINE FOLLY






























20:53












FLEXIT



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
48-0060/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

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

Selger
Bre Bolig AS

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 340,- (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
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 66 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/gang: 6,9m², stue/kjøkken: 32,6m², soverom: 7,9m², garderobe/bod: 5,2m², vaskerom: 2,9m², bad: 6m².
Total BRA: 66 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Arealer er oppgitt i innvendige overflater, etter rombetegnelsen, er ca. og avvik kan forekomme.

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
Leiligheten er nylig pusset opp, fra 2025/2026 med blant annet:
- Nytt rør-i-rørsystem
- Ny varmtvannsbereder
- Pusset opp bad og vaskerom
- 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
2025/2026

Sammendrag 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:
- Noe fukt observert i kjellervegg i bakkant ved kjøp av eiendommen i 2025. Vegger i aktuelt område er bygd opp medluftespalte 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 2 og 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:
- Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell
- Gulv mot grunn av betong
- Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner
- Etasjeskiller av trebjelkelag
- Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i stående maskinlaftet treverk
- Utvendig er veggene utlektet og kledd med liggende kledning
- Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer
- Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer
- Taket er tekket med sutak, diffusjonsåpen papp, feder, lekter og glasert takstein
- Takrenner og nedløp i sort aluminium
- Boligen har rør-i-rør-system, plastsluk og avløpsrør av plast

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Terrengforhold
- Yttervegger
- Kjøkken
- Fuktmåling og ventilasjon på soverom

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. 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 alle rom
- Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

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 1 243 249,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 972 997,- 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 95,- pr. år
Festekontrakt datert: 18.08.1932
Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 15 år, regnet fra 01.07.1931.

Årlig festeavgift ble ved undertegnelse av festekontrakt oppgitt til kr. 95,36,-.

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 festeren kan overdra bygningene til andre, men kommunen har forkjøpsrett.

Det er usikkert om tomten senere er blitt omfattet av tomtefesteloven og hvilke regler som i dag gjelder for regulering av festeavgiften og eventuell innløsning.

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 Skansenmyren 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 foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket datert 16.06.2026. Denne omhandler bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Den midlertidige tillatelsen gis for kjelleretasje, fasadeendringer og fjerning av trappen mellom kjeller og 1.etasje. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 31.12.2026.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
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

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

4601/166/255/1:
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: 1
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 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 12. juni 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.

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». Se vedlagt kart under vedlegg i salgsoppgaven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 46 665,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Video/teaser på alle sosiale platformer kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. m/kveldsbilder pr. leilighet. kr. 3 000,-

Samlet skal selger betale kr. 113 265,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 19. juni 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

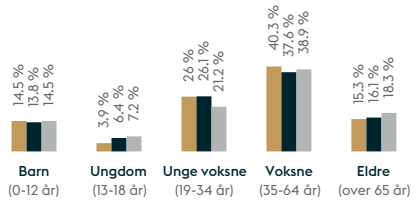
Offentlig transport

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 (0-5 år) 55 barn	4 min 0.3 km
Fjellsiden barnehage (0-5 år) 34 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

«Det er eit roleg og koseleg område, med Fløifjellet, Fjellveien, sentrum og kollektivtransport få minutter unna.»

— 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Nordre Skansemyren 12
5019 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
9	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Benjamin Holmar Salte
Dato: 15/06/2026

Nedre bjørkåsen 5
Nesttun 5228
40241908
benjamin.salte@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:166, Bnr: 255
Hjemmelshaver:	Bre Bolig AS
Seksjonsnr:	1 (Se kommentar under tilleggsopplysninger)
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	381 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1932

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.26
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Bre Bolig AS
Tilstede under befaringen:	Frederik Johnstad Knudtzon Halvorsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Skrånet tomt som er opparbeidet med trapper, murer, grus, plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkesler. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Grunnmur er pusset og malt. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i stående maskinlaftet treverk, utvendig er veggene utlektet og kledd med liggende kledning. Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, diffusjonsåpen papp, feder, lekter og glasert takstein. Det er snøfangere rundt taket. Takrenner og nedløp i sort aluminium.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Leilighet fremstår i god stand på befaringsdagen, med moderne overflater og en helhetlig nyoppusset utførelse. Inntrykket av selve leiligheten er godt, og synlige overflater og installasjoner fremstår i hovedsak som pene og godt ivaretatt.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1932 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Dette gjelder særlig forhold knyttet til grunn, drenering, fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng og øvrige skjulte bygningsdeler.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Beliggenhet:
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Nordre Skansemyren, i et etablert og sentrumsnært boligområde. Området har kort avstand til Fløibanen, Bergen sentrum, skole, barnehage og treningsanlegg på Skansemyren. Eiendommen ligger fint til med nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet mot Fjellveien, Fløyen, Rundemannen og øvrige byfjell. Det er også kort vei til Haukeland universitetssjukehus og Haraldsplass.

Takstobjektet:
Leilighet i boligens 1. etasje.
Fra stuen er det utgang til hageområde.

Oppvarming: Varmekabler i alle rom og ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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).

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

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

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarging/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge/riper etc. hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten. Hjemmelshaver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er nylig pusset opp, fra 2025/2026 med blant annet:

- Nytt rør-i-rørsystem
- Ny varmtvannsbereder
- Pusset opp bad og vaskerom
- 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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	66			
SUM BYGNING	66			
SUM BRA	66			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer er oppgitt i innvendige overflater, etter rombetegnelsen, er ca og avvik kan forekomme.

Entré/gang: 6,9m².
Stue/kjøkken: 32,6m².
Soverom: 7,9m².
Garderobe/bod: 5,2m².
Vaskerom: 2,9m².
Bad: 6m².

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Benjamin Holmar Salte

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

15/06/2026



Benjamin Holmar Salte

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen antas fundamentert på faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og nærmere grunnforhold er ikke kjent. Fundamenter, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn er utført i betong. Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner og er utvendig pusset og malt. På bygninger av denne alder må det påregnes økt risiko for fuktvandring i grunnmur og gulv mot grunn, da det på oppføringstidspunktet normalt ikke ble utført fuktsikring på samme måte som etter dagens byggeskikk.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringens funksjon med sikkerhet ved visuell kontroll. Forhold under terreng, som vannsig, grunnforhold, fjellforløp og tilstand på drenssystem, kan ha betydning for fuktbelastning mot konstruksjonen. Drenering har også begrenset forventet brukstid, normalt ca. 20–60 år avhengig av grunnforhold og utførelse.

Det ble ikke observert synlig grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende eller begrenset utvendig fuktsikring øker risikoen for fuktvandring i grunnmur. Det er registrert mindre sprekk i puss på grunnmur.

Vurdering:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for drenering/fuktsikring vurderes å være passert. På bakgrunn av bygningens alder, konstruksjonsmåte og begrenset dokumentasjon på drenering/fuktsikring, vurderes grunnmur og underetasje som risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring og skjulte fuktskader. Drenering og fuktsikring bør holdes under jevnlig oppsyn. Oppgradering/utskiftning må påregnes på sikt, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke registrert tydelige terrengmessige avvik, større vannansamlinger eller synlig fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:
Leiligheten ligger delvis under terreng, dette utgjør en risiko i forhold til fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

TG2 vurderes med bakgrunn av at deler av bygningsmassen ligger under terreng. Forholdet bør holdes under oppsyn, særlig ved kraftig nedbør.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggkonstruksjon over grunnmur består av stående maskinlaftet heltrekonstruksjon. Yttervegger er utvendig kledd med liggende enkeltfalset trekledning.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved veggkonstruksjonene. Det ble registrert stedvise sprekker og tegn til råteskader i enkelte kledningsbord.

Det gjøres oppmerksom på at ytterveggene er oppført etter byggemetode som var vanlig på oppføringstidspunktet. Veggene må derfor forventes å ha lavere isolasjonsevne og lufttetthet enn nyere yttervegger oppført etter dagens krav.

Deler av utvendig kledning, vinduslister og vannbrett var ikke montert på befaringsdagen grunnet pågående arbeider på boligen. Eier opplyser at arbeidene er under utførelse og at manglende bygningsdeler vil bli montert fortløpende.

Det ble registrert begrenset/ingen synlig lufting i nedre del av kledning mot grunnmur. Mangelfull lufting bak trekledning kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for fukt- og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

TG2 vurderes da det er registrert begrenset lufting i nedre del av kledning, og stedvise sprekker og tegn til råteskader i enkelte kledningsbord.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 0 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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.
Ny helglasset skyvedør fra stue ut mot hage. 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.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon med tresperrer og sutaksbord. Taktekkingen er av glasert takstein, og eier opplyser at yttertaket er skiftet av firma i 2025/2026.

I forbindelse med renoveringsarbeider er det etablert nye utsparringer i tak for Velux takvinduer. Taksperrer er observert forsterket i forbindelse med dette.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser utover det som anses normalt i henhold til alder og byggemåte. Det er etablert ventiler i nymonterte Velux takvinduer.

Det ble registrert enkelte eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fukt eller pågående lekkasje på befaringsdagen. Forholdet vurderes å kunne stamme fra tidligere lekkasjer, da yttertaket er nylig tekket om og det ikke ble avdekket unormale fuktverdier på befaringsdagen. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2025/2026

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, undertaksduk, lekter og takstein til taktekking.

Taket er inspisert fra takfot i stillas som var oppe ved 2 av hussidene på befaringsdagen.

Det er opplyst fra eier 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.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftet var tilgjengelig/åpent på befaringsdagen, og det ble foretatt en enkel visuell besiktigelse fra tilgjengelig område.

Det er kaldtloft med valmet takkonstruksjon. På loftet er det synlige sperrer og sutaksbord. Det ble registrert enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen. Forholdet vurderes å kunne stamme fra tidligere lekkasjer, da det ikke ble registrert tegn til aktiv fukt eller pågående lekkasje på befaringsdagen, samt at yttertaket nylig er tekket om. Det ikke ble avdekket unormale fuktverdier i konstruksjon på befaringsdagen.

Det er montert nye Velux takvinduer på loftet, og disse inneholder ventiler som ventilerer yttertaket.

Det ble ikke registrert synlige svekkelser i konstruksjonen, men loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Eier opplyser om at loftet innen kort tid skal innlemmes i en annen enhet, takkonstruksjonen vil bli lukket. Det er benyttet en diffusjonsåpen (pustende) duk over sutaket, slik at det skal være mulig å fullisolere takkonstuksjonen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 0 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det er benyttet både fliser og malte slette flater på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod i god stand på befaringsdagen.

Badet er nylig blitt totalrenovert og er ennå ikke tatt i bruk. Dokumentasjon fra utførende firma er framlagt.

Merknader:

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

TG 0 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Overflatene fremstod i god stand på befaringsdagen.

Badet er nylig blitt totalrenovert og er ennå ikke tatt i bruk. Dokumentasjon fra utførende firma er framlagt.

Merknader:

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

TG 0 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det er benyttet plastsluk.

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

Hulltaking:
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.

Merknader:

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år

7.2 Vaskerom

TG 0 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er benyttet sokkelflis og malte slette flater på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod i god stand på befaringsdagen.

Vaskerommet er nylig blitt totalrenovert og er ennå ikke tatt i bruk. Dokumentasjon fra utførende firma er framlagt.

Merknader:

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

TG 0 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Overflatene fremstod i god stand på befaringsdagen.

Vaskerommet er nylig blitt totalrenovert og er ennå ikke tatt i bruk. Dokumentasjon fra utførende firma er framlagt.

Merknader:

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

TG 0 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Det er benyttet plastsluk.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, rørfordelerskap og varmtvannsbereder.

Hulltaking:
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til våtrom, da vaskerommet 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2026

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, laminat benkeplate, malte flater over benkeplate, messingfarget oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Induksjonsplatetopp med integrert avtrekk

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.

Merknader:

Platetoppen har integrert avtrekk med kullfilter. Dette gir TG2 i henhold til NS 3600 grunnet manglende tilfredsstillende forsert avtrekk. Merknaden gjelder kun ventilasjonsløsningen for platetoppen, og kjøkkenet som helhet fremstår ellers som nytt, funksjonelt og i meget god stand på befaringsdagen.

9. Rom under terreng

9.1 Garderobe/bod

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er benyttet malte slette overflater på vegg og himling.

Rom under terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning i skjulte konstruksjoner. Det ble likevel ikke registrert synlige symptomer på fukt eller skader på befaringsdagen.

TG1 gis da overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte avvik på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er benyttet akustisk vinylplank fra Gerfloor på gulv.

Rom under terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning i skjulte konstruksjoner. Det ble likevel ikke registrert synlige symptomer på fukt eller skader på befaringsdagen.

TG1 gis da overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er laget en inspeksjonsluke i vegg på 15x15cm for å overvåke fuktighet bak veggkostruksjon som er under bakkenivå.

Grunnet stålstendere i vegg og grunnmur av betong, kunne ikke fuktmåling med pigger gjennomføres. Det ble likevel utført fuktkontroll med fuktindikator ved tilliggende konstruksjoner og utført en måling av relativ luftfuktighet inne i inspeksjonsluken, bak vegg. Relativ luftfuktighet ble målt til 75,7% ved en temperatur på 17,4 grader. Fuktkontroll med fuktindikator ga ingen utslag for høye verdier langs gulv og vegg.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ luftfuktighet målt inni vegg ligger i øvre sjikt. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn eller fuktpåvirkning mot konstruksjonen under terreng. På bakgrunn av måleresultatene kan det ikke utelukkes skjulte avvik eller skader i konstruksjonen, selv om det ikke ble observert synlige tegn til fukt eller skader på befaringsdagen.

TG2 gis fordi relativ luftfuktighet målt inne i vegg/inspeksjonsluke ligger i øvre sjikt. Rommet ligger under terreng, og det kan ikke utelukkes fuktpåvirkning mot skjult konstruksjon.

Merknader:

9.2 Soverom

TG 1 9.2.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

©mstr.no

Det er benyttet malte slette overflater på vegg og himling.

Rom under terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning i skjulte konstruksjoner. Det ble likevel ikke registrert synlige symptomer på fukt eller skader på befaringsdagen.

TG1 gis da overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 9.2.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er benyttet akustisk vinylplank fra Gerfloor på gulv.

Rom under terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning i skjulte konstruksjoner. Det ble likevel ikke registrert synlige symptomer på fukt eller skader på befaringsdagen.

TG1 gis da overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Soverom ligger vegg i vegg med garderobe/bod hvor det er etablert inspeksjonsluke mot vegg under bakkenivå. Det er ikke foretatt hulltaking i soverom da tilstøtende konstruksjon kunne kontrolleres via inspeksjonsluken i garderobe/bod.

Det ble utført fuktkontroll med fuktindikator langs gulv og på vegg som ligger under bakkenivå. Det ble også foretatt måling av relativ luftfuktighet i soverommet. Relativ luftfuktighet ble målt til 70,8 % ved en temperatur på 17,3 °C. Fuktkontroll med fuktindikator ga ikke utslag for høye verdier langs gulv eller vegg på befaringsdagen.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Rom under terreng har generelt økt risiko for skjulte fuktforhold, selv om det ikke ble registrert forhøyede verdier med fuktindikator på befaringsdagen.

TG2 gis fordi soverommet ligger helt/delvis under terreng, som er en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fuktforhold.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025/2026
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i gulv/vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Stoppekran er plassert inni fordelerskapet i vaskerommet i leiligheten.
Det er registrert drenering fra fordelerskapet til gulv med sluk i vaskerom.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad. Sisternen har dreneringshull under/inni der hvor selve klosettet blir montert. Det er fremlagt FDV dokumentasjon på sisternen.

Merknader:

TG 0 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter, plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Berederen fremstår som helt ny og i god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader på befaringsdagen.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2026
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i garderobe/bod.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2025/2026
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Eier 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.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken ved befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Det er fremlagt dokumentasjon på godkjent seksjonering av boligen i 3 seksjoner. Seksjoneringen er ikke tinglyst på tidspunkt for utarbeidelse av rapporten.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er andre pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

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.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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).

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Bygningen er fra 1932, og grunnmur/gulv mot grunn er utført etter eldre byggeskikk. Drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Risiko: Eldre grunnmurer og rom under terreng har økt risiko for fuktvandring, kondens og skjulte fuktskader. Konsekvens: Fuktpåvirkning kan føre til skader på innvendige overflater, konstruksjoner og eventuelle organiske materialer mot grunnmur. Anbefalte tiltak: Grunnmur, gulv mot grunn og rom under terreng bør holdes under jevnlig oppsyn. Drenering/fuktsikring bør kontrolleres nærmere ved tegn til fukt, saltutslag, lukt eller misfarging. Oppgradering må påregnes på sikt.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Leiligheten ligger delvis under terreng, og bygningen er fra 1932. Drenering/fuktsikring antas å være fra byggeår. Risiko: Eldre konstruksjoner mot terreng har økt risiko for fuktpåkjenning fra omkringliggende masser og overflatevann. Konsekvens: Fukt kan føre til skader på overflater og konstruksjoner, samt utvikling av lukt eller mikrobiell vekst over tid. Anbefalte tiltak: Terreng og overflatevann bør holdes under oppsyn, og vann bør ledes bort fra grunnmur. Ved tegn til fukt anbefales ytterligere undersøkelser.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Det er registrert stedvise sprekker og tegn til råteskader i enkelte kledningsbord. Det er også registrert begrenset/ingen synlig lufting i nedre del av kledning mot grunnmur. Risiko: Skadet kledning og mangelfull lufting kan gi økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne. Konsekvens: Forholdet kan over tid føre til videre råteutvikling, fuktskader og redusert levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: Skadde kledningsbord bør skiftes. Det bør sikres tilfredsstillende lufting/avslutning mot grunnmur der dette er mulig. Kledningen bør holdes under jevnlig vedlikehold. Manglende kledning, vinduslister og vannbrett må også ferdigstilles.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Årsak: TG2 gis fordi platetoppen har integrert avtrekk med kullfilter. Risiko: Manglende/ikke tilfredsstillende forsert avtrekk kan gi redusert borttransport av matos, damp og fukt fra kjøkkenet. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet over tid. Merknaden gjelder kun avtrekksløsningen, og kjøkkenet fremstår ellers i meget god stand. Anbefalt tiltak: 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.
9.1.3	Garderobe/bod Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: TG2 gis fordi relativ luftfuktighet målt inne i vegg/inspeksjonsluke ligger i øvre sjikt. Rommet ligger under terreng, og det kan ikke utelukkes fuktpåvirkning mot skjult konstruksjon. Risiko: Forhøyet luftfuktighet i skjult konstruksjon kan gi økt risiko for fuktutvikling, mugg/sopp og skader over tid. Konsekvens: Skjulte fukt- eller råteskader kan forekomme uten at dette er synlig på overflatene på befaringsdagen. Tiltak: Forholdet bør holdes under jevnlig observasjon, og inspeksjonsluken bør benyttes til videre kontroll. Ved økte verdier, lukt eller synlige tegn til fukt bør konstruksjonen undersøkes nærmere.
9.2.3	Soverom Fuktmåling og ventilasjon
	Årsak: TG2 gis fordi soverommet ligger helt/delvis under terreng, som er en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fuktforhold. Risiko: Det kan forekomme fuktpåvirkning i skjulte konstruksjoner uten at dette er synlig på overflatene eller gir utslag ved stikkprøvekontroll. Konsekvens: Skjult fukt kan over tid føre til mugg/sopp, lukt og skader i vegg- eller gulvkonstruksjoner. Anbefalte tiltak: Rommet bør holdes under jevnlig observasjon. Ved tegn til lukt, kondens, fuktskjolder eller andre endringer bør forholdet undersøkes nærmere.

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frederik Johnstad Knudtzon Halvorsen	9578-5994-4-2900556	2026-06-04 15:31:27

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0060/26

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: 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 2 og 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: 48-0060/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frederik Johnstad Knudtzon Halvorsen	**2026-06-04**

Identifikasjon

Frederik Johnstad Knudtzon Halvorsen

Signicat

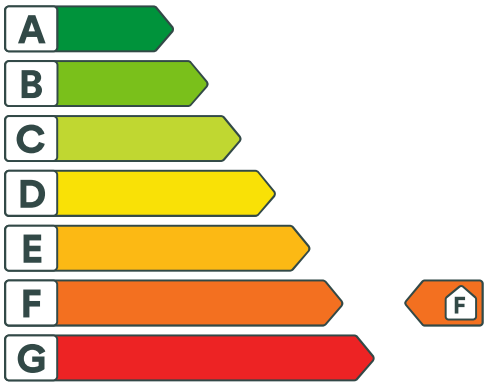
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Nordre Skansemyren 12, 5019 BERGEN**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309329**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139296397**
Gårdsnummer **166**	Bruksnummer **255**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **K0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 666 kWh**



Nordre Skansemyren 12, 5019 BERGEN

Detaljering

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

Nordre Skansemyren 12, 5019 BERGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NORDRE SKANSEMYREN 12

Vedtatt i sameiermøte
den 12. juni 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».

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.

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.

Sameiet Nordre Skansemyren 12

Nordre Skansemyren 12, 5019 Bergen

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

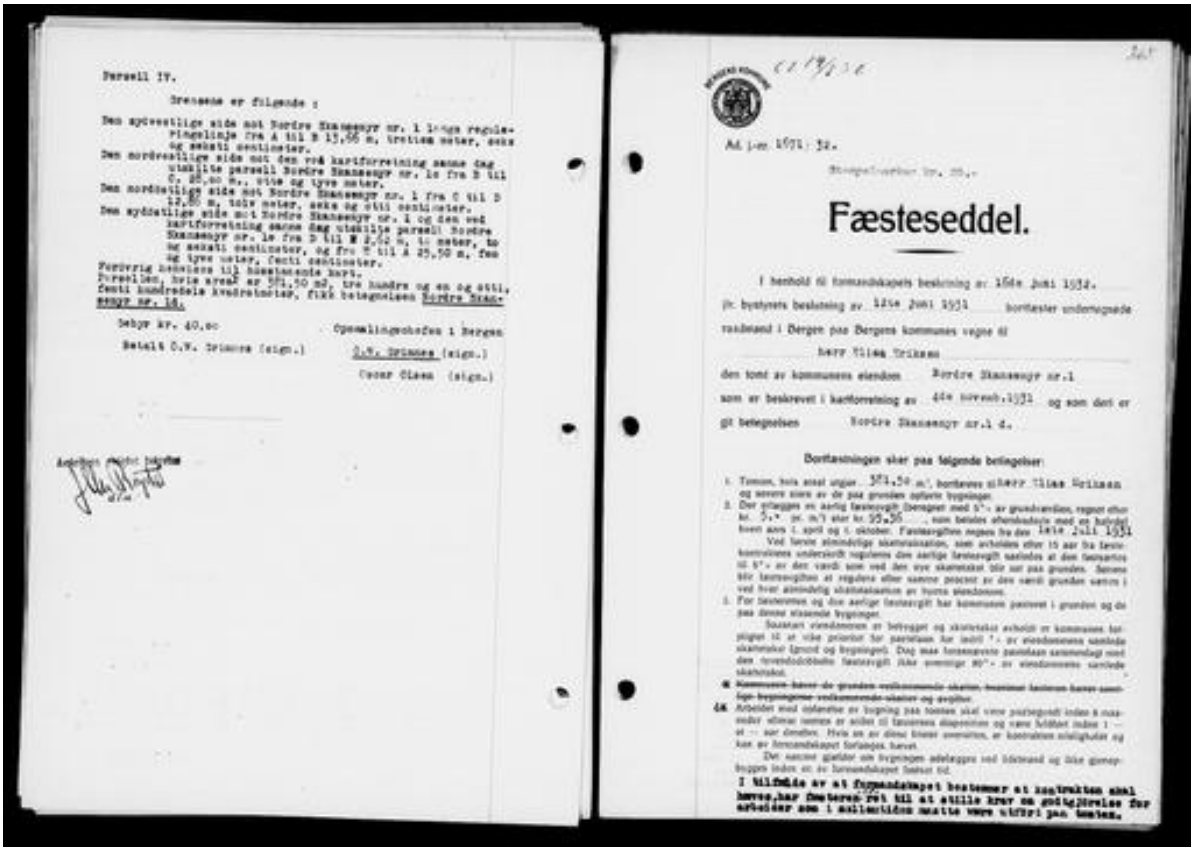
Sameiebrøk			
Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Total
30	30	40	100

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**



Parsell IV.

Grensene er følgende :

Den sydvestlige side mot Nordre Skansegyr nr. 1 langs reguleringslinje fra A til B 13,00 m, tretten meter, ekså og seksti centimeter.
Den nordvestlige side mot den ved kartforretning samme dag utskilte parsell Nordre Skansegyr nr. 1e fra B til C, 28,00 m., tvve og tyve meter.
Den nordøstlige side mot Nordre Skansegyr nr. 1 fra C til D 12,80 m. tolv meter, ekså og otti centimeter.
Den sydøstlige side mot Nordre Skansegyr nr. 1 og den ved kartforretning samme dag utskilte parsell Nordre Skansegyr nr. 1e fra D til A 2,50 m, to meter, to og seksti centimeter, og fra C til A 25,50 m. fem og tyve meter, femti centimeter.
Forøvrig henvises til bifølgende kart.
Parcellen, hvis areal er 371,50 m², tre hundre og en og sytti, femti hundredele kvadratmeter, ikke betegnelsen Nordre Skansegyr nr. 1d.

Dekyr kr. 40,oo

Betalt O.V. Grimsrud (sign.)

Opmålingsbetjent i Bergen
O.V. Grimsrud (sign.)
Oscar Olsen (sign.)

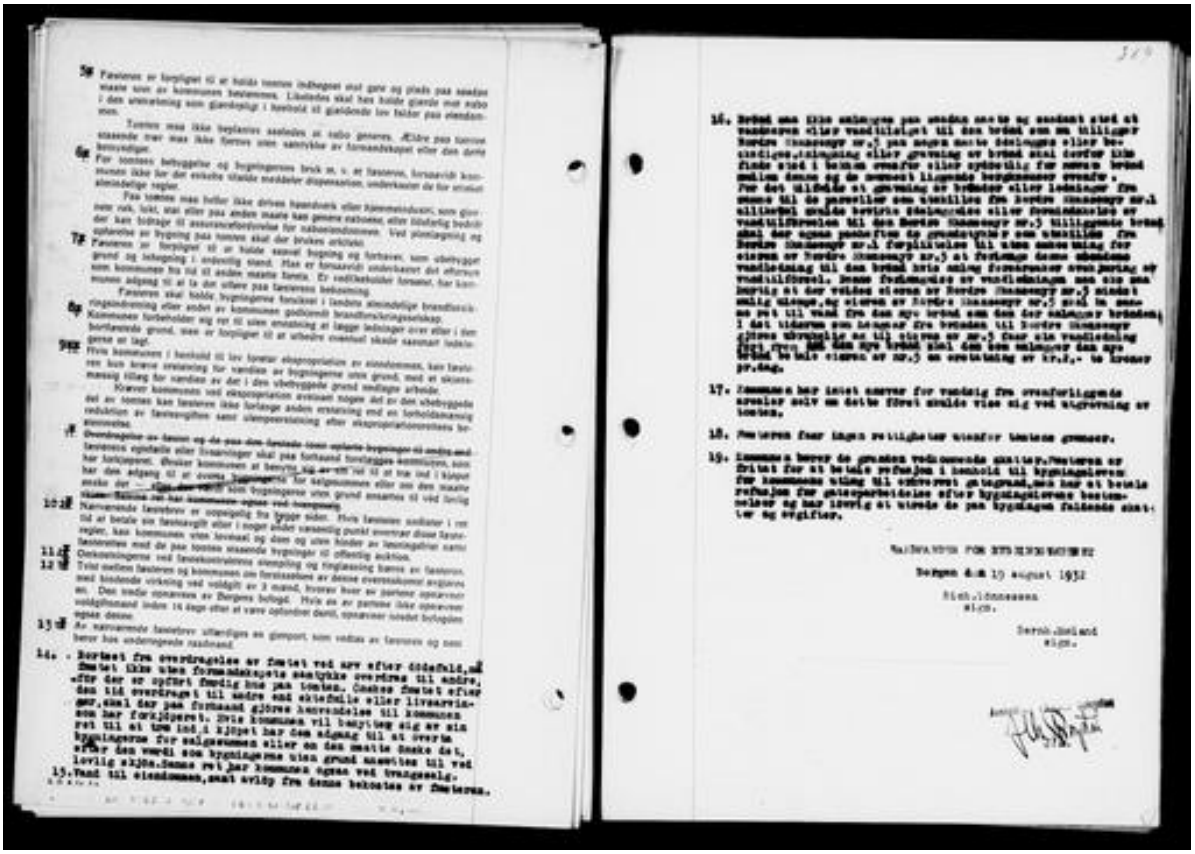
Ad j.nr. 1671: 32.

Fæsteseddel.

I henhold til formandskapets beslutning av 16de juni 1932.
jfr. bystyrets beslutning av 12te juni 1931 bortfester undertegnede rasmand i Bergen paa Bergens kommunes vegne til
herr Tiles Tvinnan
den tomt av kommunens eiendom Nordre Skansegyr nr.1
som er beskrevet i kartforretning av 4de novemb.1931 og som dert er git betegnelsen Nordre Skansegyr nr.1 d.

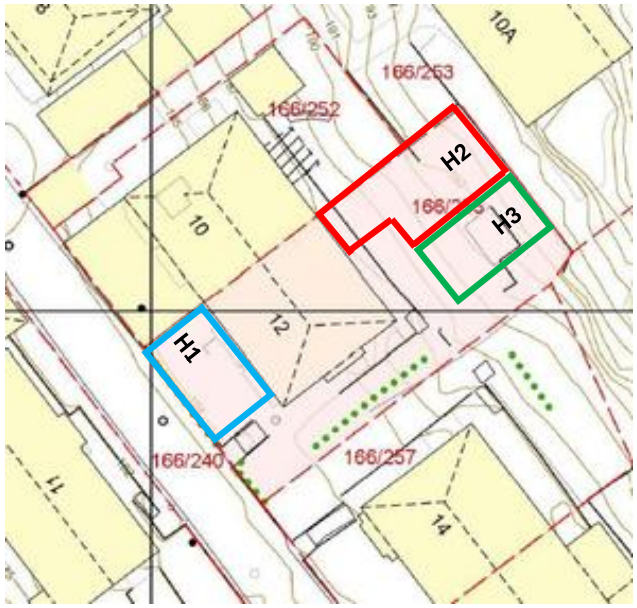
Bortfæstningen sker paa følgende betingelser:

1. Tomten, hvis areal utgjør 371,50 m², bortfæstes til herr Tiles Tvinnan og senere overs av de paa grunden opførte bygninger.
2. Der ytlegges en aarlig fæsteavgift (beregnet med 5% av grundverdien, regnet efter kr. 5.- pr. m²) stor kr. 95,50 .. som betales efterskudsvis med en halvdel hvert aars 1. april og 1. oktober. Fæsteavgiften regnes fra den 14de juli 1931
   Ved første almindelige skatteligning, som avholdes efter 15 aar fra fæsteavgiftens underskrift reguleres den aarlige fæsteavgift saaledes at den fastsættes til 6% av den verdi som ved den nye skatteligning blir sat paa grunden. Samme slik fæsteavgiftens at regulere efter samme procent av den verdi grunden sættes i ved hver almindelig skatteligning av hvorvs eiendommen.
3. For fæsterettens og den aarlige fæsteavgift har kommunen panterett i grunden og de paa denne stasende bygninger.
   Saasnart eiendommen er betrygget og skatteligningen avholdt er kommunens fordringer til at vike prioritet for panterætten for inntil 7/10 av eiendommens samlede skatteverdi (grund og bygninger). Dog maa fæsteavgiftens panterætt samtidig med den forøvrige fæsteavgift ikke overstige 80% av eiendommens samlede skatteverdi.
4. ~~Kommunen bærer de grunden vedkommende skatter, hvorimot fæsteren bærer samtlige bygningene vedkommende skatter og avgifter.~~
5. Arbeidet med opførelse av bygning paa tomten skal være paabegyndt inden 6 maaneder efterat tomten er anvist til fæsterens disposition og være fuldført inden 1 — ett — aar derefter. Hvis en av disse frister overskrides, er kommunen ansvarlighet og kan av formandskapet forlanges hævet.
   Det samme gjælder om bygningen ødelegges ved lidenskap og ikke gjenoppbygges inden en av formandskapet fastsat tid.
   I tilfælde av at formandskapet bestemmer at kontrakten skal hæves, har fæsteren rett til at stille krav om godtgjørelse for arbeider som i saafald maatte være utført paa tomten.



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: 12.06.2026

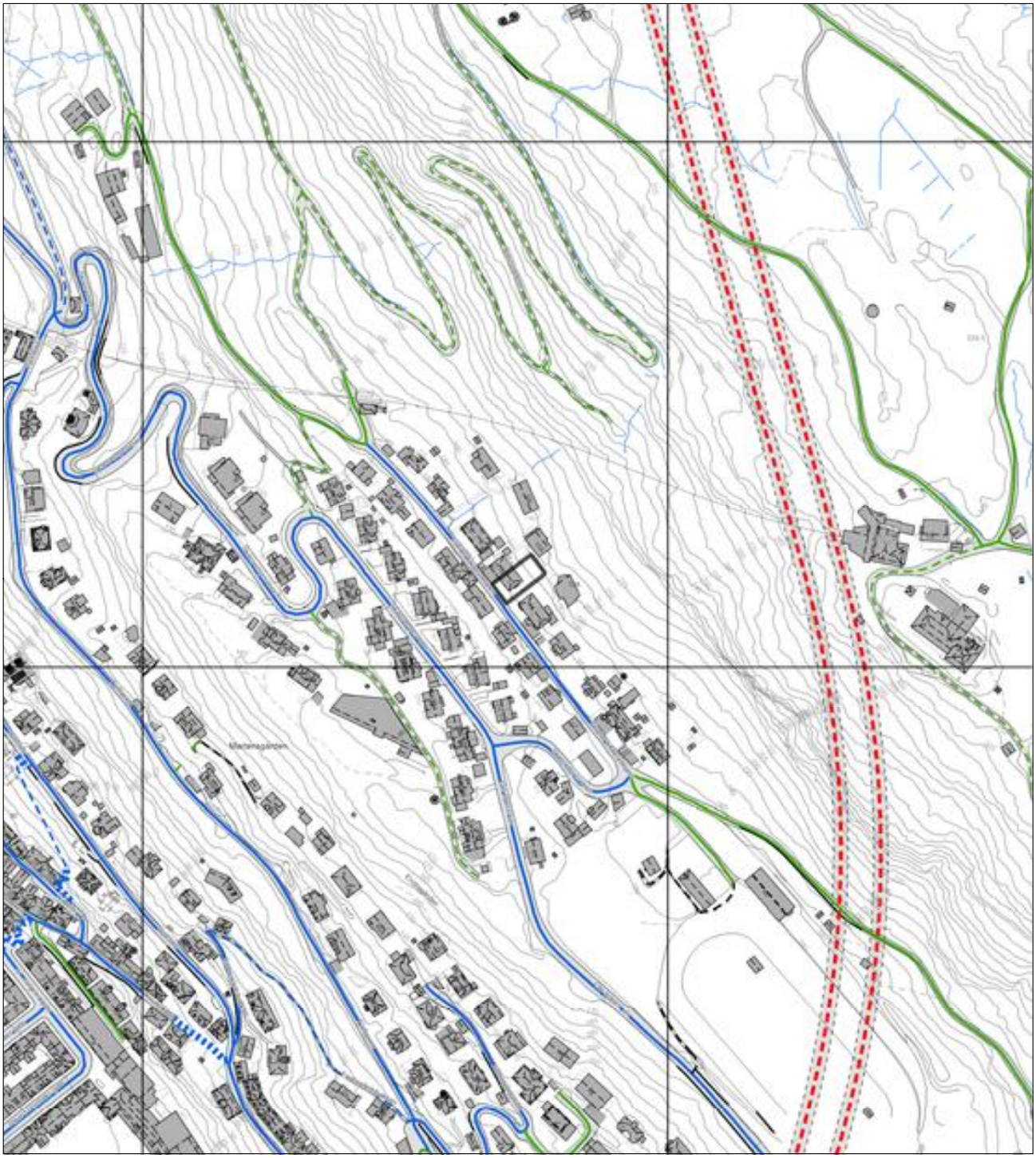
BERGEN
KOMMUNE

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

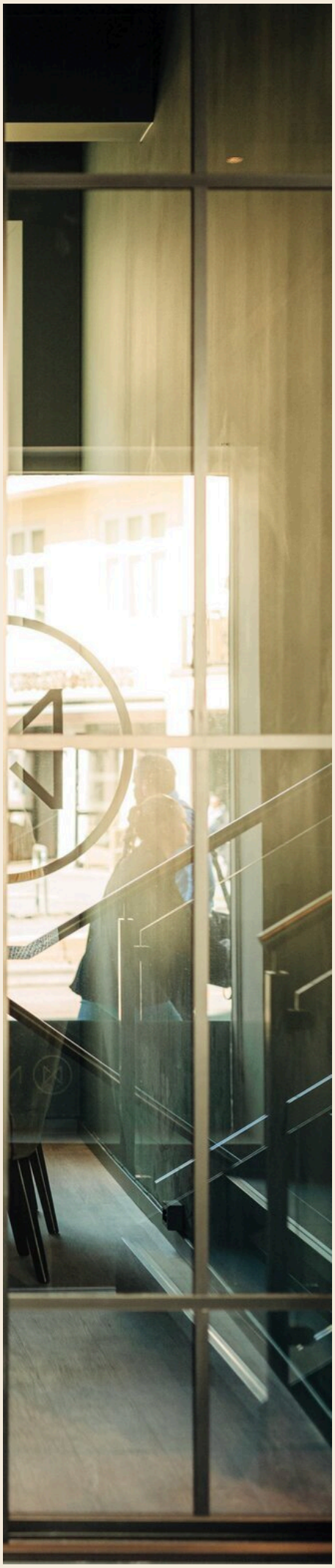
Velkommen til

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: 48-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordre Skansemyren 12 5019 BERGEN
Matrikkel: Gnr 166, bnr 255, snr 1 (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