

PROAKTIV

Sjelden sjanse på Sandviken Brygge

Attraktiv 4-roms helt i sjøfront
med garasjeplass og terrasse

MÅSESKJÆRVEIEN 18



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

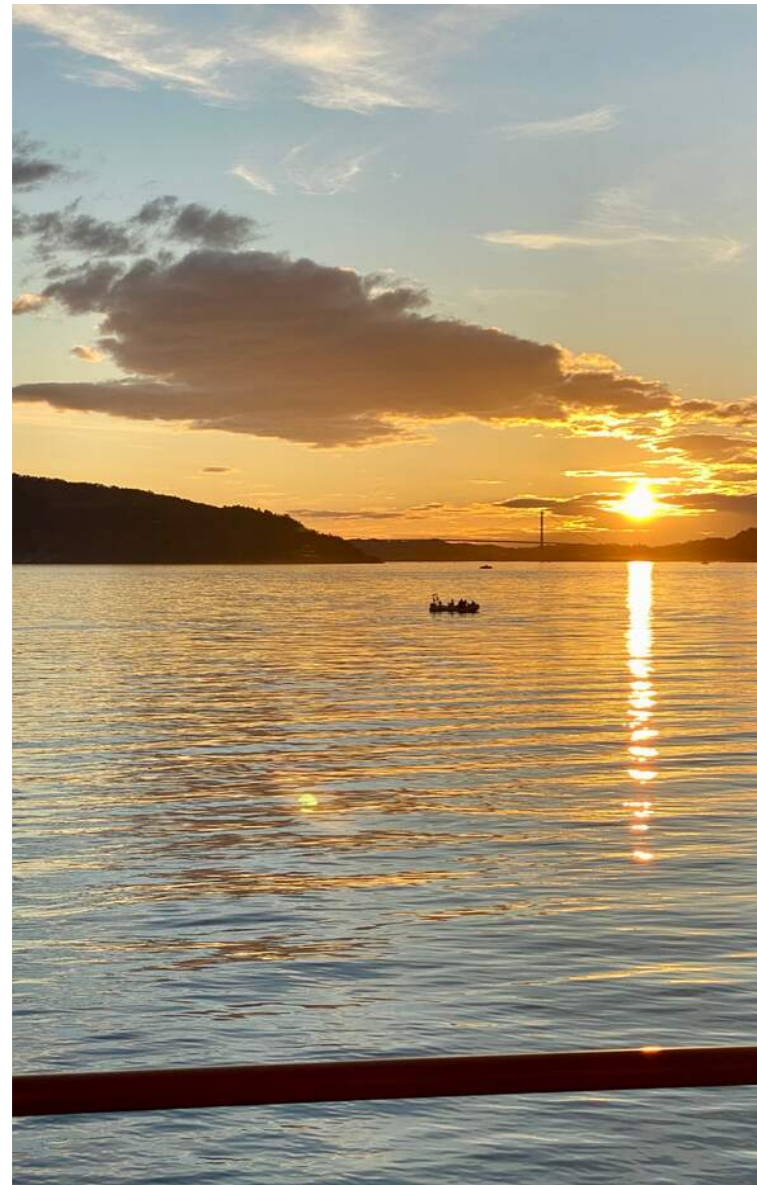
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SANDVIKEN BRYGGE

Attraktiv hjørneleilighet på 191 m² med garasje plass,
22 m² innglasset terrasse og orkesterplass til solnedgangene.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Måseskjærveien 18, 5035
BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 168, bnr. 2058, snr. 35 i
Sandviken Brygge

Prisantydning: 22.000.000,-

Omkostninger: 564.250,-

Totalpris: 22.564.250,-

Kommunale avgifter: 14.697,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 4/3

BRA: 191 m²

BRA-i: 166 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Leiligheten har fast biloppstillingsplass i felles garasje bortenfor bygget. For øvrig parkering langs offentlig gate. Det er soneparkering i området. Muligheter for betalt parkering ved dagligvarebutikken.

Tomt: 1546 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.534,-

Felleskostnader inkl.: Kabel-tv/internett (Get), vedlikehold garasje, vann og avløpsgebyr garasje, drift, forretningsførsel m.m.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	20	60	62
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
69	70	75	95
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
100	102	120	
Ordensregler	Vedtekter	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøper. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende historie. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

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

Partner/Megler: **Marius Giskeødegård**



Marius Giskeødegård
Partner/Megler
Mobil: 95 11 03 40
E-post: mgi@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Tilgjengelighet vs beliggenhet. Hva er viktigst?

De fleste boligkjøpere tenker "beliggenhet" når de skal kjøpe seg bolig. Beliggenhet er viktig, og det er det eneste man ikke kan forandre på etter handelen er gjort. Boligens standard kan man alltid endre. Så hva ligger faktisk i ordet? Geografisk plassering i et område, solforhold og utsikt m.m. Tilgjengelighet er også et ord vi gjerne bruker når vi tenker på beliggenhet. God tilgjengelighet er ofte en del av god beliggenhet, og det handler om hvilket liv vi lever, hvor vi ferdes og hvor vi ønsker å oppholde oss.

Se det i forhold til arbeidsplass, skole, trening, hobby, venner, familie, etc. Vil jeg bruke mye tid på å nå aktivitetene mine? Godt busstilbud? Er det gode turmuligheter i området?

Adkomst må man også tenke over. Kommer jeg meg lett hjem, er det trapper eller kan jeg parkere rett ved inngangen? Er det et trygt område å ferdes i?

Tenk igjennom disse ordene når du kjøper. For mange er tilgjengelighet ofte viktigere enn beliggenhet.

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



SANDVIKEN BRYGGE

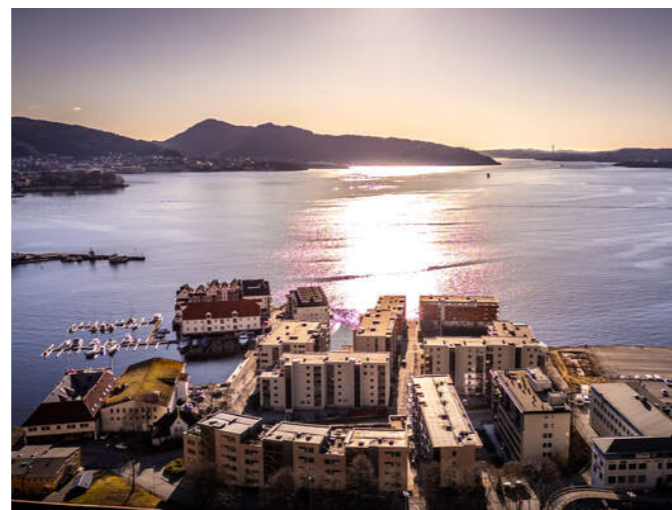
Kommune: Bergen / **Område:** SANDVIKEN BRYGGE

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

Beliggenhet

Noen adresser gir deg en bolig. Sandviken Brygge gir deg en livsstil – en sjelden kombinasjon av sjø, stillhet og sofistikert byliv, hvor følelsen av eksklusivitet ikke handler om å vise seg frem, men om hvordan livet faktisk oppleves når man kommer hjem.

Her bor du helt i sjøkanten, i første rekke mot Byfjorden, helt nede i vannkanten hvor du nesten kan dyppe tærne i sjøen, med horisonten som en levende del av interiøret og en maritim ro som er vanskelig å finne – og umulig å kopiere. Morgenene starter med havblikk og stille sjø før byen våkner. Lyset reflekteres i vannflaten utenfor vinduene, båtene glir forbi i rolig tempo og luften kjennes annerledes her ute – lettere, saltre, friere. Fra den lune, overbyggede terrassen glir blikket sømløst over sjø, himmel og bysilhuett, og tiden går litt saktere.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Munkebotn Totalt 11 ulike linjer	7 min 0,4 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 5,8 km
✈️	Bergen Flesland	22 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Maaseskjæret Post i butikk	3 min 0,2 km
🛒	Joker Sandvikstorget PostNord, søndagsåpent	11 min 0,8 km

VARER/TJENESTER

🏪	Bergen Storsenter	7 min
🏪	Vitusapotek Helleveien	23 min

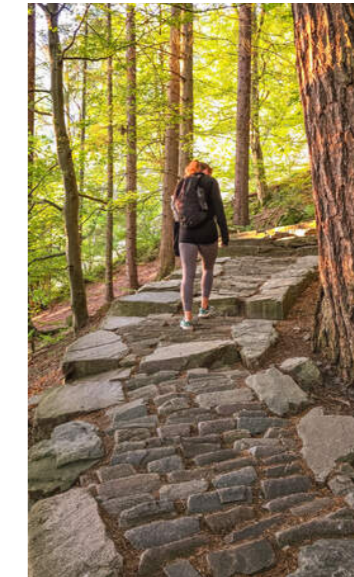
SPORT

⚽	Søre almenning Ballspill	12 min 0,9 km
⚽	Rothaugen skole Aktivitetshall, ballspill	18 min 1,4 km
🏊	SATS Sandviken	3 min
🏊	NEXT Nyhavn	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

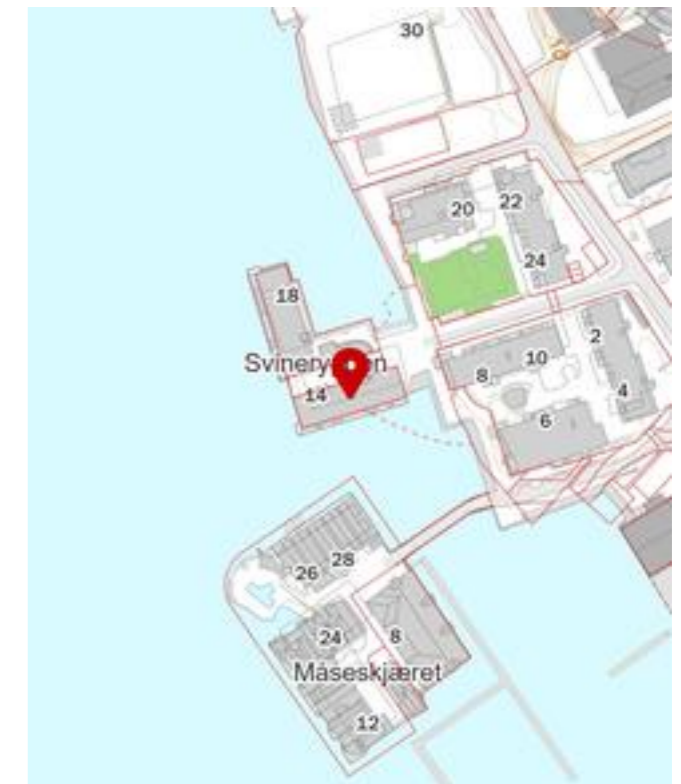
🚗	Hegreneset	20 min
---	------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Lange sommerkvelder med solen lavt over fjorden, et glass vin i hånden og følelsen av å være langt unna alt, samtidig som sentrum bare er minutter unna.

Sandviken Brygge er skapt for den kompromissløse kjøperen som ønsker nærhet til byen uten å gi slipp på ro, kvalitet og eksklusivitet. Det er nettopp denne balansen som gjør Sandviken Brygge så ettertraktet blant kjøpere som kunne valgt hvor som helst. Du får nærheten til byen, restaurantene,

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

kulturlivet og pulsen – men uten støyen. Her kan man spasere langs sjølinjen inn mot sentrum på rundt en tjue minutters tid, eller starte dagen med en treningstur i Fjellveien og avslutte den med et sjøbad fra bryggekannten nedenfor eller din egen terrasse. Kontrasten mellom det urbane og det rolige skaper en livskvalitet som er vanskelig å beskrive før man faktisk opplever den.

Fellesområdene er gjennomført med samme tanke som resten av prosjektet: velstelte, grønne og harmoniske. Brygger, benker og små soner langs vannet gjør at området føles mer som et eksklusivt enn et tradisjonelt boligområde i Bergen. Her møter man naboer over morgenkaffen i solen, barn som fisker fra bryggekannten og mennesker som har valgt nettopp dette stedet fordi det gir en annen måte å leve på. Stedet inviterer til et liv mer likt rivieraen enn klassisk byliv i Bergen.

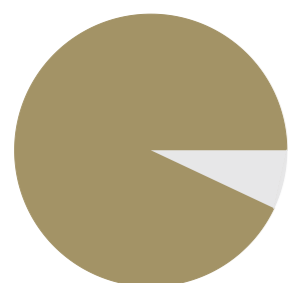
Samtidig er komforten sømløst integrert i hverdagen. Heisadkomst, garasjeplass, SATS treningssenter, kollektivtransport og dagligvare rett i nærheten gjør hverdagen enkel og diskret effektiv. For den aktive venter Fjellveien, Stoltzekleiven og byfjellene som en naturlig forlengelse av nabolaget. Søker du pulserende folkeliv,



shopping eller kulturelt påfyll, så er det enkelt å bevege seg fra stille sjøluft inn til sentrum for å få litt puls. Historiske Gamle Bergen med flotte parkområder og Sandviken sjøbad er innen få minutters gange. Dette er et hjem for mennesker som verdsetter kvalitet i alle ledd – ikke bare i materialer og kvadratmeter, men i utsikt, atmosfære, stillhet og følelsen av å eie en av byens mest unike plasseringer.

Sandviken Brygge handler ikke bare om hvor du bor. Det handler om hvordan du ønsker å leve.

BOLIGMASSE



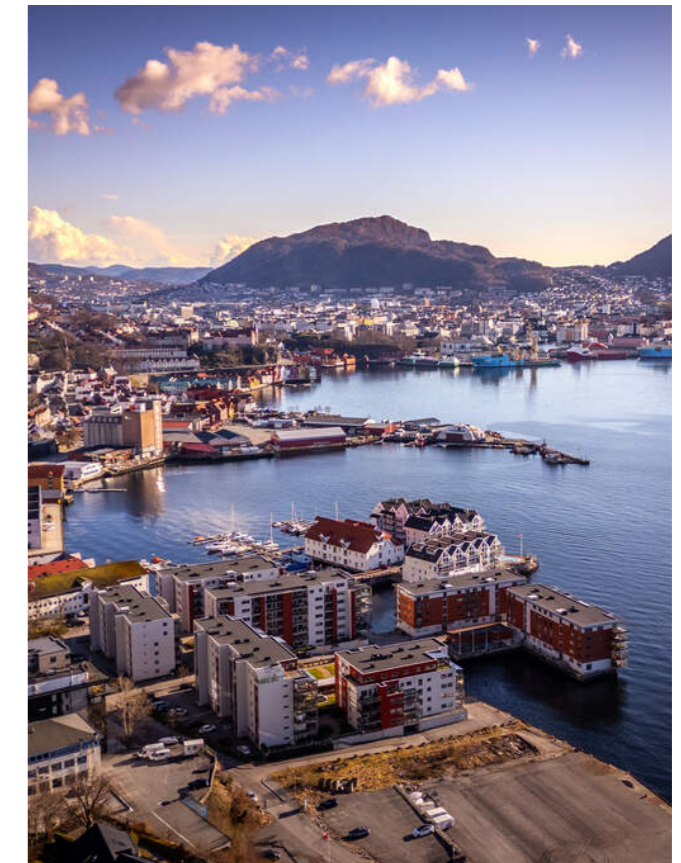
7% enebolig
93% blokk

SKOLER

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	25 min 1.9 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	7 min 5.4 km
Akademiet Bergen	8 min

BARNEHAGER

Nyhavn barnehage (0-5 år) 41 barn	13 min 1 km
Christinegård barnehage (1-5 år) 50 barn	16 min 1.1 km
Vinterdalen barnehage (0-5 år) 56 barn	19 min 1.3 km



Bebyggelse

Her i sjøkanten finner du fine boligkomplekser – både av nyere bygg, renoverte bygg og bygg som skal bygges. I bakre rekke finner du en blanding av flott, eldre trehus, murhusbebyggelse og lavblokker av eldre og nyere dato. Det er også en del næring i området.

Adkomst

Fra sentrum følger man veien utover mot Sandviken og tar av til venstre i lyskrysset ved Gjensidigegården. Følg veien rett frem, og sving inn til venstre ved butikken. Måseskjærveien er da andre avkjørsel på venstre hånd. Følg gangstien langs brygger og benker så langt frem til sjøen du kommer. Her er nr 18, og du finner leiligheten i 1. etg. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



FRITID...?

Hva med en utflukt til Gamle Bergen og Skillingsbollens dag? Eller bade ved Elsero? Ta turen opp på Sandviksfjellet og hele veien til Rundemanen og avslutte med et bedre måltid på Fløyen? Spasere langs sjølinjen innover mot byen og stoppe innom et vannhull for et kaldt glass av noe?



VELKOMMEN TIL MÅSESKJÆRVEIEN 18

Vi starter med en teknisk gjennomgang av takstmann.
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen -
en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Parkering

Leiligheten har fast biloppstillingsplass i felles garasje bortenfor bygget. For øvrig parkering langs offentlig gate. Det er soneparkering i området. Muligheter for betalt parkering ved dagligvarebutikken.

Tomtestørrelse

1546 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidede fellesarealer med sittebenker, lekeplass, plen og beplantning mellom bygningene. Sjøkant med trapp til sjø, brygge og muligheter for gjester å legge til kai.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

UTVENDIG:

Vinduer: TG 2

Vinduer mot vest og nord er fra byggeår og utførelse malt tre med isolerglass. Mot øst er det skiftet vinduer i 2024 til vinduer av malt tre med aluminium utvendig, levert av Magnor vinduet Vinduer er sameie ansvar. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer som ikke er skiftet og som står eksponert for vær er slitt. Sameie vurderer å skifte vinduer i nær fremtid. Viser her til opplysninger fra Jan Marius Solberg. Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må foretas lokal utbedring. Vinduer som tar i karm trenger justering og vedlikehold. Konsekvens av å ikke utbedre er at slitasje på malt treverk medfører til vanninntrenging og fremtidige råteskader.

Dører: TG 1

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2

Terrasse med utgang fra stue. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Laminat på fliser. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG:

Overflater: TG 2

Vurdering av avvik: På kjøkken rundt oppvaskmaskin og kjøleskap med innlagt vann er det sprekker i parkett etter fukt på overflaten. Ingen unormale utslag på fukt indikator. Konsekvens/tiltak: Konsekvens er at parkett må skiftes for å utbedre sprekker.

Etasjeskille/gulv mot grunn: TG 1

Betong mot terreng.

Pipe og ildsted: TG 1

Gass peis. Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere utførelse med gass peis.

Innvendige dører: TG 2

Hvite formpresset. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til ett soverom har skade i dørblad. Øvrige dører har normal bruks slitasje. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Utbedring er å skifte dørblad.

VÅTROM / BAD:

Overflater vegger og himling: TG 1



EN LIVSSTIL I RANDSONEN MELLOM BYLIV OG SJØLIV



Overflater Gulv: TG 2

Manglende fall til sluk i forhold til dagens forskrift. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Kun 1 cm fra fra dør til sluk. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt: TG 2

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sanitærutstyr og innredning: TG 1

Ventilasjon: TG 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG IU

Ingen unormale utslag på fukt indikator

VÅTROM / VASKEROM:

Overflater vegger og himling: TG 1

Overflater Gulv: TG 2

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Usikkert om belegget er ført opp bak list ved terskel. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt: TG 2

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning: TG 1
Skaper og benkeplate. Fuktskade i skapene.

Ventilasjon: TG 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ingen unormale utslag på fukt indikator.

KJØKKEN:

Overflater og innredning: TG 2
Gass koketopp, Simens, Kombi mikro / steikeovn, Simens steikeovn, Bosch oppvaskmaskin, fra 2025 og kjøøl/ frys med innlagt vann.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Fuktsprekker i parkett i område ved oppvask maskin og kjøleskap.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av sprekker i parkett er å skifte parkett.

Avtrekk: TG 1

SPESIALROM / TOALETTRUM:
Overflater og konstruksjon: TG 1

Teknisk anlegg: TG 1
Toalettrom med servant og toalett frittstående.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: TG 1
Avløp er ikke sett, må sjekkes nærmere om det ligger bak skap sokkel.

Avløpsrør: TG 1
Kun sett det som er synlig inne i leiligheten.

Ventilasjon: TG 1

Varmtvannstank: TG 2
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår 2002. Anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det er foretatt enkelte tilleggsarbeider etter 1999, blant annet utskifting av enkelte termostater for varmekabler samt lampe på bad utført av Knut Knutsen AS. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med sikringer, varmgang, brann eller synlige skader på anlegget. Det er heller ikke registrert avvik fra DLE eller andre kontrollinstanser. Det ble ved den forenklede vurderingen ikke registrert åpenbare avvik ved anlegget.

Det bemerkes at kontrollen er en forenklet vurdering utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18, og kan ikke sammenlignes med kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet. Det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom en slik begrenset kontroll, og det anbefales ved behov ytterligere kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

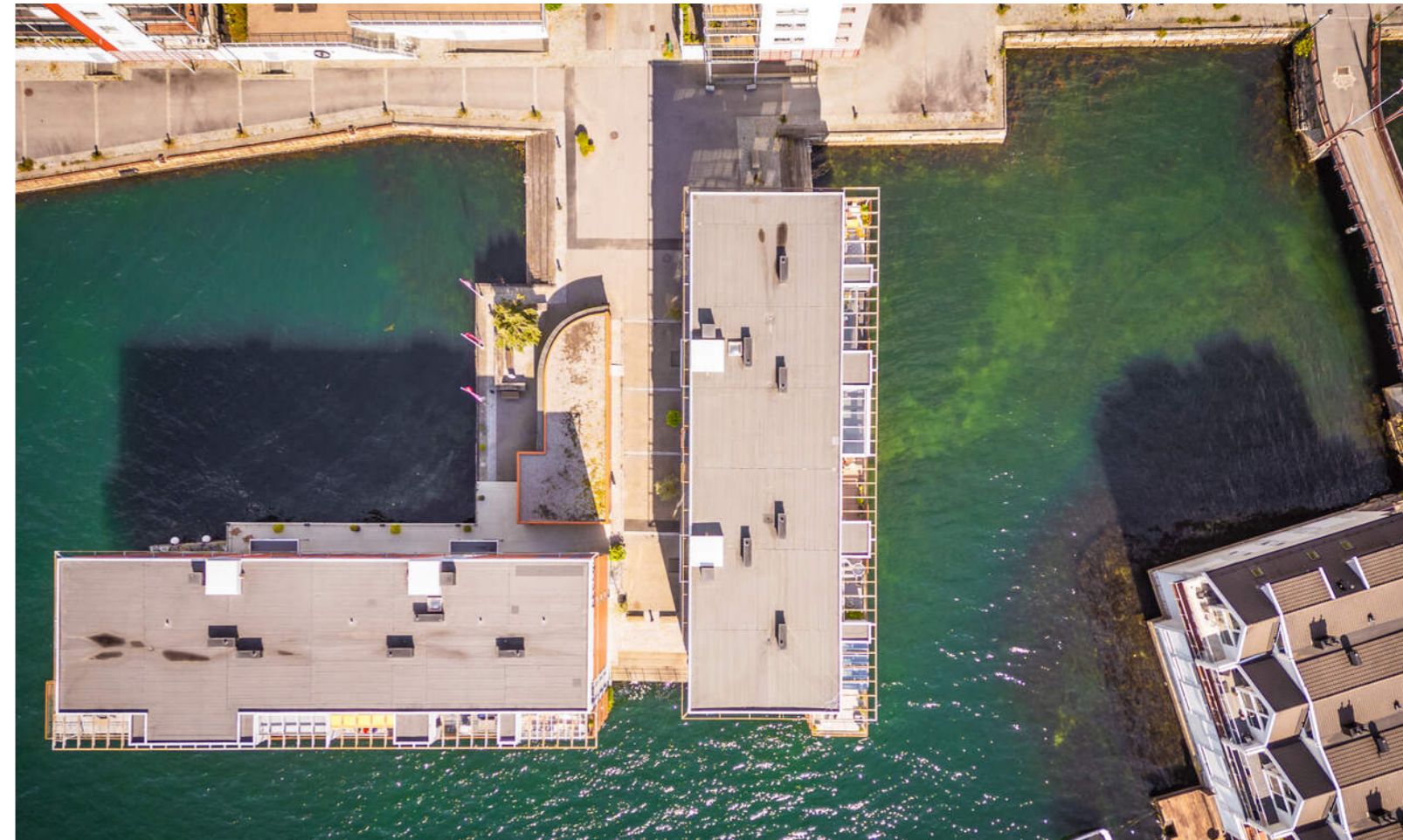
Bygningssakskyndig

Bergen Taksering AS (befaringsdato: Mandag, 23. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- 2024: Rehabilitering, nye vinduer mot øst. Utført av Nilsen & Andersen.

- 2025: Sjekk og rens av avtrekksvifte i teknisk rom, i regi av sameiet.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Entre / gang ca 22 m²
Toalett ca 2,3 m²
Bad ca 9 m²
Soverom ca 16 m²
Soverom ca 15 m²
Bod ca 4 m²
Vaskerom ca 4 m²
Stue ca 57 m²
Kjøkken ca 18 m²
Soverom ca 14 m²
Bod på terrasse ca 3 m²
Innglasset terrasse ca 22 m²

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 166 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 22 kvm
Total BRA: 191 kvm

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

Standard

Noen leiligheter handler om størrelse. Andre handler om beliggenhet. Denne handler om begge deler - og om følelsen av å eie noe ikke alle får muligheten til. Det er faktisk første gang denne leiligheten skal få nye eiere siden den ble bygget i 2002. Med en sjelden plassering helt ytterst på Sandviken Brygge, omfavnet av sjø på flere sider, presenteres en eksklusiv og gjennomført bolig på hele 166 kvm BRA-i hvor utsikten, lyset og romfølelsen setter standarden fra første øyeblikk.

Dette er en leilighet skapt for et voksent og kvalitetsbevisst publikum som ønsker komfort, privatliv og representativ eleganse i hverdagen. Planløsningen er generøs og gjennomtenkt, med store sosiale soner, flere romslige soverom, egne oppbevaringssoner og praktiske løsninger sømløst integrert i boligens uttrykk. Den luftige entréen gir umiddelbart følelsen av en bolig med format - med brede ganglinjer, gode siktlinjer og en naturlig flyt videre inn mot leilighetens hjerte.

Stuen fremstår som et imponerende oppholdsrom hvor store vindusflater rammer inn Byfjorden som levende kunst. Her glir inne- og uteopplevelsen sømløst sammen mot den spektakulære terrassen som strekker seg langs sjølinjen. Med port i rekkverket er terrassen et perfekt utgangspunkt for friske morgenbad eller sene svalestup i solnedgangen fra egen terrasse. Og skulle du ha glemt noe når båtturen står for tur, kan du svippe innom leiligheten og hente det du behøver via terrassen. Atmosfæren i stuen er lun og eksklusiv - med peis, flere naturlige møbleringssoner og plass til både større selskaper og rolige kvelder foran flammene mens sjøen ligger tett på utenfor vinduene.





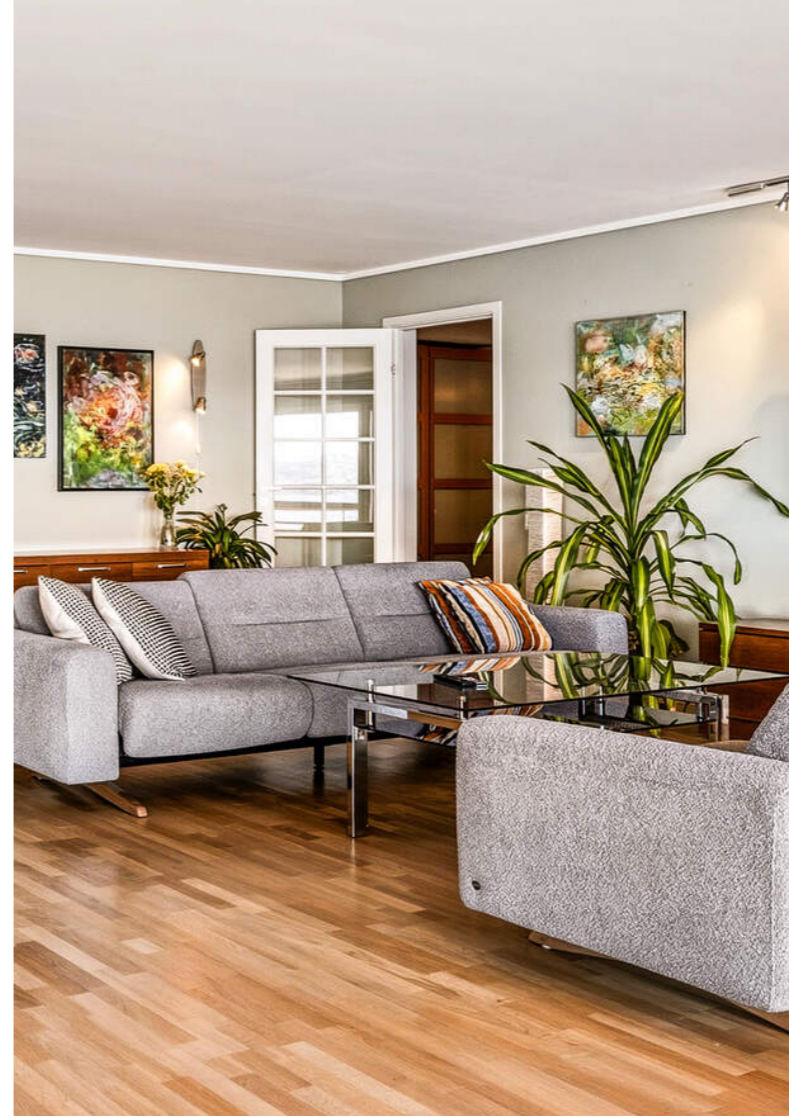
Kjøkkenet ligger delvis skjermet, men samtidig åpent mot oppholdsrommene på en måte som inviterer til lange middager og sosial matlaging. Den romslige utformingen, rikelige skapplassen og den unike plasseringen tett på sjøen gir en opplevelse som minner mer om eksklusive sjøfrontsboliger internasjonalt enn tradisjonelle byleiligheter i Bergen. Her nytes morgenkaffen med bølgeskvulp og svaner som svømmer forbi vinduet - en utsikt som aldri blir en vane. Boligen byr videre på et stort flislagt hovedbad med både badekar og separat dusj, eget toalettrom og separat vaskerom - detaljer som understreker komforten og funksjonaliteten i boligen. Soveromsavdelingen er rolig og tilbaketrukket fra de sosiale sonene, med gode lysforhold og behagelig atmosfære. To av soverommene har direkte kontakt med sjøutsikten i front, og ett ligger i bakkant.

Leiligheten har jevnt over standard fra 2002 og var påkostet den gang, og gjennom årene er leiligheten pent ivaretatt og jevnlig oppgradert ved behov, og fremstår som en bolig med tidløs kvalitet og et solid uttrykk. Eier har for eksempel før salg hatt EL-sjekk og skiftet alle downlights til LED. Samtidig ligger det et spennende potensial her for den kjøperen som ønsker å videreutvikle allerede gode rammer til en moderne signaturbolig i særklasse.

Helheten er sjelden: en stor og representativ leilighet helt i kant med sjøen, privat atmosfære, heis og garasje plass med ladeboks - kombinert med en av Bergens mest ettertraktede sjøfrontsadresser. Dette er ikke bare en leilighet, men en livsposisjon for den som ønsker det beste fra både byen og fjorden.

Oppvarming

Leiligheten en flott gasspeis i stuen. For øvrig er det elektrisk oppvarming med varmekabler på badene, og beregnet for panelovner.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET!

Entré og gang med gode
garderobefasiliteter.



Info strømforbruk

Eier informerer om følgende strømforbruk de siste årene:
2023 - 11 350,891 kWh
2024 -18 109,559 kWh
2025 - 17 304,443 kWh
2026 - 8 064,646 kWh p.t.

Leiligheten er tilknyttet Norgespris med bindingstid ut 2026.
Eier koker med gass (bruker ca 2 x 10kg gass i året), og gasspeis (ca 2 x 10 kg gass i året).
Strømforbruk på EL-billader i garasjen avregnes etter forbruk av Elway. Det betales et administrasjonsgebyr på kr 50,- pr mnd for ladeavtalen.

Info energiklasse

Denne boligen har fått karakteren Gul D. Energiattest følger vedlagt salgsoppgraden.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

- Gasskokeropp
- Siemens stekeovn
- Siemens kombi mikro-/stekeovn
- Bosch oppvaskmaskin
- Kjøl-/fryseskap med vanntilkobling

Modernisering og påkostninger

- Oppgraderinger og utførte arbeider:
- Sameiet gjennomførte omfattende rehabilitering av bygningsmassen i 2016, med en total kostnadsramme på over kr 8 millioner. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av ytterkledning, balkongdører og vinduer ved behov.
 - Nye vinduer mot øst montert i 2024 av Nilsen & Andersen. Vinduer levert av Magnor Vinduet. Dokumentasjon foreligger.
 - Sameiet har gjennomført rehabilitering/utskifting av vinduer mot øst.
 - Kontroll og rens av avtrekksvifte i teknisk rom utført i regi av sameiet i 2025.
 - Bosch oppvaskmaskin installert i 2025.
 - Enkelte elektriske oppgraderinger er utført, herunder utskifting av termostater for varmekabler samt lampe på bad, utført av Knut Knutsen AS.
 - Leiligheten fremstår generelt som normalt vedlikeholdt siden byggeår.

ØYNENE DRAS RASKT
MOT UTSIKTEN NÅR MAN
KOMMER INN I STUEN





LYST OG LUFTIG

Stuen fremstår som et imponerende oppholdsrom hvor store vindusflater rammer inn Byfjorden som levende kunst.



HER GLIR INNE- OG
UTEOPPLEVELSEN
SØMLØST SAMMEN MOT
DEN SPEKTAKULÆRE
TERRASSEN





MED PORT I REKKVERKET
ER TERRASSEN ET
PERFEKT
UTGANGSPUNKT FOR
FRISKE MORGENBAD
ELLER SENE SVALESTUP



MED ORKESTERPLASS TIL
SOLNEDGANGENE, OG
KOMMER SJØTREKKEN
KAN DU TREKKE FOR
GLASSVEGENE.





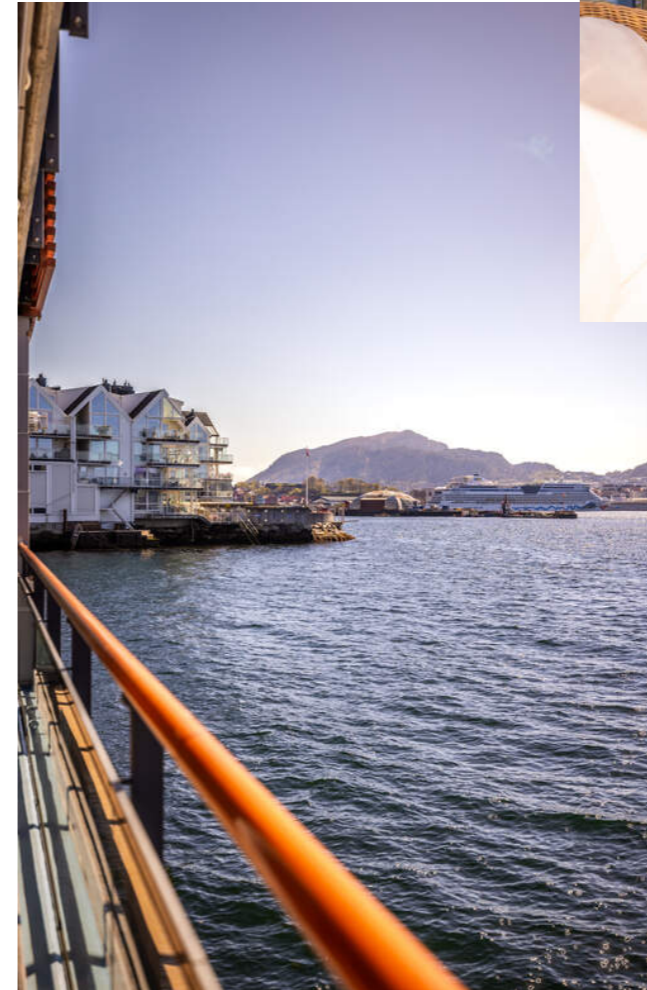
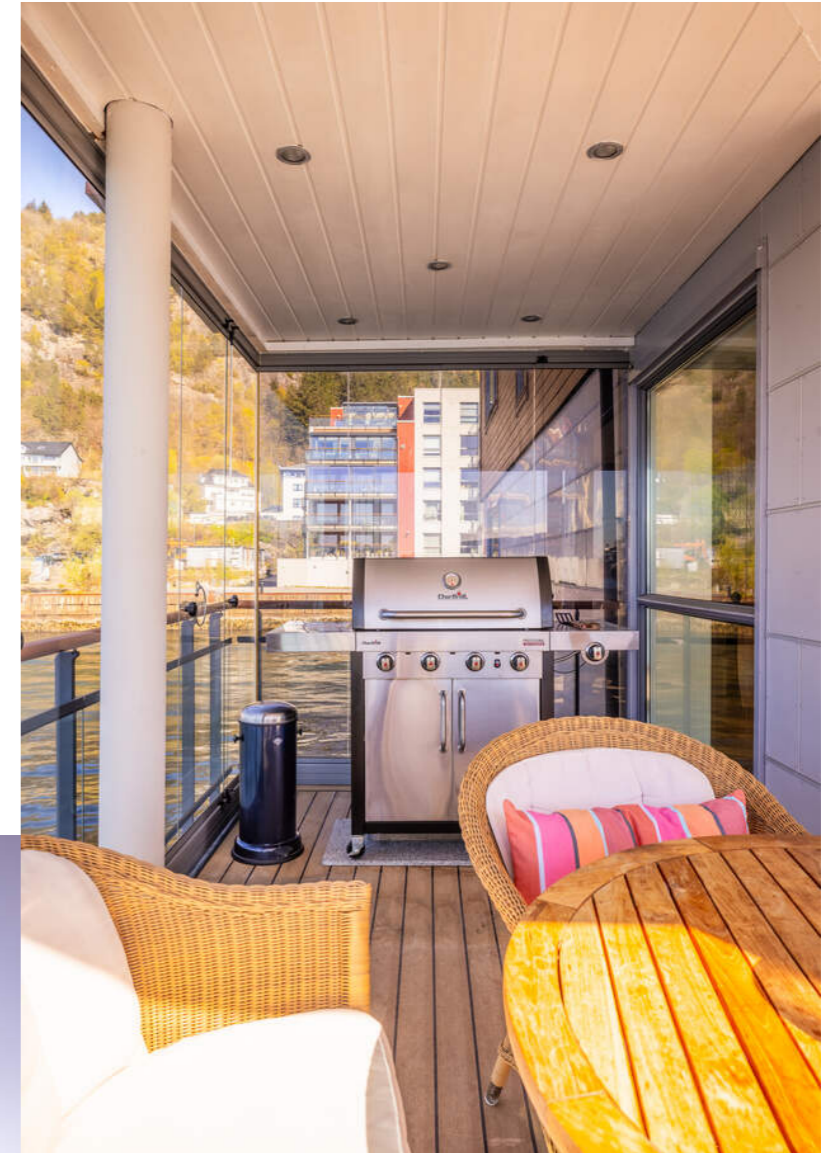
BESØK I SJØKANTEN

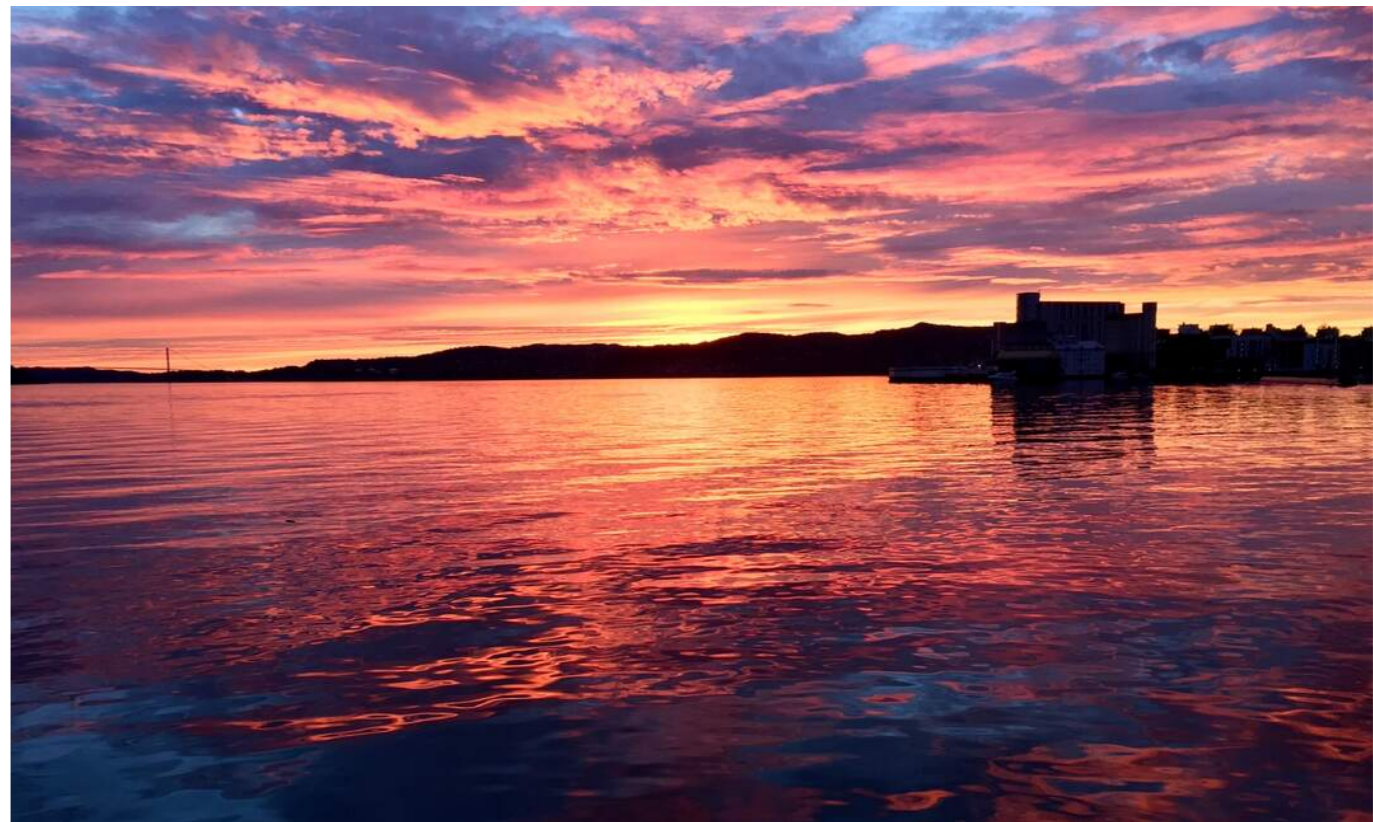
Med fyr på gassgrillen og ferske råvarer fra havet kan de fleste kvelder bli rent så hyggelige på terrassen. Inkluder noen gode venner i tillegg, så blir kombinasjonen uslåelig.



NÆRHET TIL SJØEN

Her bor du så nærme sjøen at du kan fiske fra egen terrasse, og mangler du noe til båtturen kan du stikke innom leiligheten og hente noe på kjøkkenet via terrassen.





KOKKENS DOMENE

Romslig og innholdsrikt kjøkken med god skap- og benkeplass. Ved frokostbordet skal du ikke bli overrasket om det svømmer noen svaner forbi, eller ender som dukker etter fangst.

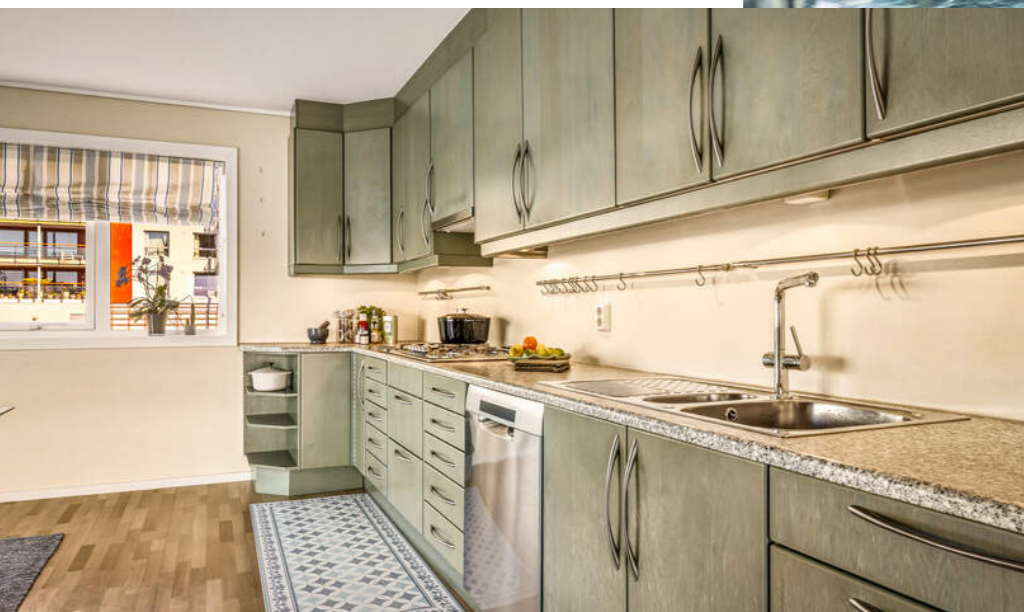


LEILIGHETEN ER ÅPEN,
OG MED SJØEN PÅ TRE
SIDER FÅR DU EN VELDIG
LUFTIG OG DEILIG
ATMOSFÆRE I ROMMENE.



AKTIVITETER PÅ SJØEN

Når man står ved grytene er det alltid noe å følge med på ute på sjøen, og med tett tilknytning til spisestuen er det lett å holde samtalen i gang med gjestene. Det gjør matlagingen mer sosial og inkluderende.



FYLL INN TEKST HER

BAD

Leiligheten har et stort, helfliset bad med både badekar og dusjkabinett. Perfekt både for avslappende kveldsbad, eller hastige morgendusjer når tiden er knapp.





BÅDE INNFLISET
BADEKAR OG
DUSJKABINETT.





GJESTETOALETT

Leiligheten har et eget toalett ved siden av badet til gjester. Dersom du ønsker et fullverdig bad nummer to, er det ikke vanskelig å integrere garderobenisjen utenfor for å gjøre rommet større.

VASKEROM

De fleste setter pris på et eget, separat vaskerom - og det får du her. Med plassbygget innredning til utstyr og brette tøy.



SOVEROM 1

Leiligheten har tre gode soverom, hvor av to ligger i front mot fjorden og ett i bakkant mot land.



SOVEROM 2

Alle soverommene har godt med garderobeplass til kleskolleksjonen, og plass til dobbeltsenger.



SOVEROM 3

Her kommer det an på behovene, men man kan også benytte ett soverom til hjemmekontor, tv-stue eller hobbyrom om ønskelig.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

 Wilhelmsen
Foto

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Om sameiet

Sameiet Sandviken Brygge består av totalt 55 seksjoner fordelt på to bygninger på Gnr./Bnr. 168/2058, samt en næringsseksjon (garasjeanlegget).

Sameiet opplyser at det er gjennomført omfattende vedlikehold i 2025, inkludert utskiftning av vinduer, utbedringer og teknisk vedlikehold. I 2025 ble det gjennomført utskiftning av vinduene i nordfasaden i nummer 12 og 14. Som del av arbeidet ble vinduene oppgradert til en bedre energistandard. Ved ferdigstilling ble det utstedt overtakelsesprotokoll, og styret mottok ingen meldinger om feil eller mangler ved den innvendige utførelsen.

Det ble også gjennomført utskiftning av vinduer i trappeoppgangene i sameiet. Flere av vinduene hadde funksjonssvikt og lot seg ikke åpne, lukke eller låse. Arbeidet ble påbegynt i 2024, men da vindustypen var gått ut av produksjon, tok det tid å skaffe erstatningsvinduer. Disse ble levert og montert i 2025. I 2025 ble det videre utført utbedringer som følge av reklamasjoner etter tidligere rehabiliteringsarbeider. Dette omfattet blant annet fjerning av splitthylser i grunnmur og tetting av hull i betong i nummer 14 mot vest, samt avskraping av blærer og maling av vegg i nummer 16 mot sør.

Planlagte tiltak for 2026:

Det skal gjennomføres følgende tiltak:

- Utvendig kledning og rekkverk nr. 16 og 18
- Varmekabler inngangsparti nr. 16 og 18
- Andre HMS-tiltak/pålagte tiltak: rens takrenner, vannsjekk, el-sjekk, brannslukningsapparater

Felleskostnader pr. mnd

7.534,-

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv/internett (Get), vedlikehold garasje, vann og avløpsgebyr garasje, drift, forretningsførsel m.m.

Fordeling felleskostnader ihht. budsjett for 2026:

Energi/andre driftskostnader: 31%

Vedlikehold: 18%

Fondsavsetning: 24%

Rentekostnader: 10%

Avdrag på lån: 0%

Revisjon/forsikring/kontigent o.l.: 7%

Lønn og honorarkostnader: 6%

Forretningsførsel: 3%

Kommunale avgifter: 1%

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I hht. årsberetningen for 2025 opplyser sameiet følgende informasjon om den økonomiske situasjonen:

Regnskapet pr. 31.12.2025 viser et underskudd på kr - 1.244.285,-, mot et budsjettet underskudd på kr - 757.753,-.

Hovedårsaken til underskuddet er gjennomføring av omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak. Avviket mot budsjett skyldes delvis at kostnadene knyttet til disse tiltakene ble høyere enn forutsatt. Det ble også gjennomført utskiftning



av vinduer i trappeoppgangene til en samlet kostnad på ca. kr 167.000,-, som følge av at flere av vinduene ikke lenger lot seg åpne eller lukke. Det var også en lekkasje i nr. 12 som krevde utbedring og som ga sameiet en uforutsett kostnad på ca. kr 270.000,-. Som følge av større vedlikeholdsprosjekter vil enkelte likviditetsmessige minusår forekomme. Som følge av generelt økte kostnader, og særlig økte byggekostnader som påvirker sameiet ved gjennomføring av større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter, ble felleskostnadene økt med 10 % fra 01.01.2025. Sameiets disponible midler er negative med kr -5.007.702 og likviditeten er sikret gjennom byggelån i Heder Bank. Byggelånet ble økt fra kr. 5.000.000 til 5.400.000 i løpet av 2025. Byggelånsrammen må være tilstrekkelig til å håndtere likviditetssvingninger gjennom året. I henhold til sameiets 10-årige vedlikeholdsplan ventes byggelånet å være nedbetalt over normal drift i 2031/2032. Sameiet har god likviditet og har evne til å dekke sine betalingsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

I fht. budsjett for 2026 er de budsjetterte inntektene satt til kr 2.788.592,- og kostnader kr 2.123.474,-, som gir et overskudd på kr 665.118. Budsjettet reflekterer et mer normalisert kostnadsnivå etter et år med høy vedlikeholdsaktivitet i 2025. Styret arbeider også med mindre, målrettede tiltak for å redusere driftskostnadene.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse, men eierskifte skal meldes inn til styret.

Dyrehold

Det er opplyst at det er tillatt med dyrehold, så lenge det ikke er til sjenanse.

Forsikring

Forsikringsselskap Frende Skadeforsikring
Polisenummer 545146

Formuesverdi primær

2.111.979,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.447.915,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt kommer fakturert samlet (kr 25 183,04,-), og beløpet fordeles over fire kvartalsvise terminer.

Kommunale avgifter

14.697,- for 2026

Eiendomsskatt

13.425,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

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

Kommentar fellesgjeld

I dag er ajourført andel fellesgjeld kr. 0,-. Byggelån i Heder Bank på kr 5.400.000,- til 31.08.2026. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel, og fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende. Men sameiet har nå diskutert mulighetene for at byggelånet vil videreføres som byggelån felles for sameiet. Dette er ikke avklart p.t. Som nevnt under punktet for sameiets økonomi, opplyses det i henhold til sameiets 10-årige vedlikeholdsplan at byggelånet ventes å være nedbetalt over normal drift i 2031/2032.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger brukstillatelse på hele prosjektet datert 29.05.2002.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 29. mai 2002

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/2058/35:

- Dagboknummer 07.12.2001 - Dokumentnr: 38910 - Erklæring/avtale. Best. om å etablere, ha og drive bryggeanlegg på/langs eiendommens grenser mot sjøen og ut i sjøen. Fri adkomst for Selmer Skansa Bolig AS samt brukerne av slike bryggeanlegg, skal til enhver tid ha fri adkomst over alle off. gang- og veiarealer, samt vederlagsfri rett til å ha og montere nødv. forankring for og adkomster til å fra båter og bryggeinnretninger. Gjelder også for eiendommer som senere utskilles fra disse.

Rettighetshaver: SELMER SKANSA BOLIG AS. Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2058. Gjelder denne registerenheten med flere.

- Dagboknummer 02.09.2002 - Dokumentnr: 26921 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere.

- Dagboknummer 09.09.2002 - Dokumentnr: 27808 - Urådighet. BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE. Når seksjonseier får hjemmel til id. andel av en garasjeeksjon, plikter seksjonseier å overdra og pantsette boligseksjonen og andelen samlet.

02.09.2002 - Dokumentnr: 26921 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 35 Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1652/46940

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 55

01.01.2020 - Dokumentnr: 981267 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:2058 Snr:35.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen gnr/bnr 168/2058 omfattes i sin helhet av kommuneplanens arealdel 2018 (planID 65270000), vedtatt 19.06.2019, med 100 % dekningsgrad. Innenfor denne planen er eiendommen hovedsakelig avsatt til sentrumsformål/byfortettingszone (99,3 %), med mindre innslag av småbåtanlegg (0,6 %) og bruk og vern av sjø og vassdrag (0,1 %). Hele eiendommen ligger også innenfor hensynssone H570_7 - historisk sentrum (100 %).

Videre omfattes eiendommen av kommunedelplanene «Bergenhus. KDP Sandviken - Fjellsiden nord» (planID 15750000) med 97,1 % dekningsgrad og «Bergenhus. KDP Bergen havn» (planID 18740000) med 2,9 % dekningsgrad. Arealformålene her er hovedsakelig boligområder (94,7 %), med mindre andeler småbåthavn (2,9 %) og veiareal (2,3 %).

På reguleringsnivå er eiendommen fullt ut regulert gjennom plan «Bergenhus. Gnr 168 bnr 380, 70, 369, 381 mfl., Sandviken brygge» (planID 15620000), vedtatt 23.11.1998. Planen dekker eiendommen i to overlappende registreringer (63,5 % og 36,5 %), samlet 100 %. Reguleringsformålene innenfor planen er primært boliger (93,1 %), samt gatetun (3,6 %), privat småbåthavn (2,8 %) og andre anlegg i sjø/vassdrag (0,5 %). Det foreligger også reguleringsendring «Sandviken brygge felt B, C1 og C2, endring av bestemmelsene» (planID 15620001), vedtatt 09.03.2000, som er relatert til eiendommen.



I nærområdet finnes flere planer som berører eiendommen indirekte gjennom geografisk nærhet og funksjonell sammenheng. Dette inkluderer blant annet kommuneplan under arbeid «KPA 2027» (planID 71740000, planstatus: planlegging igangsatt), som vil kunne påvirke overordnede rammer. Videre finnes vedtatte reguleringsplaner som «Sandviksbodene 78C-80» (planID 60390000), «Måseskjæret» (planID 15270000 og 15270100), samt bebyggelsesplan for «Sandviken brygge felt A» (planID 15625000) og reguleringsendring «Sandviken brygge» (planID 15620004). I tillegg foreligger planforslag/arbeid knyttet til «Lehmkuhlboden» (planID 64290000 og 71240000, hvorav sistnevnte har planstatus 2 - planforslag), samt tidligere/avsluttede eller opphevede planer som bybanetrase med rigg- og anleggsområde (planID 70670000, status 4 - opphevet). Disse planene påvirker eiendommen gjennom omkringliggende bebyggelsesstruktur, trafikkforhold, havne- og sjøarealer samt fremtidig utviklingspotensial i området.

Når det gjelder godkjente tiltak i nærområdet (innen ca. 100 meter), foreligger det en rekke byggesaker særlig knyttet til eiendommene gnr/bnr 168/380, 168/2020, 168/2064 og 168/1944. Disse omfatter hovedsakelig påbygg og tilbygg til større boligbygg (5 etasjer eller mer), samt enkelte ombygginger og én forretningsbygning. Tiltakene har gjennomgående status som igangsettingstillatelse eller rammetillatelse, med datoer fra 2012 til 2025, noe som indikerer en kontinuerlig fortetting og utvikling av området. Eksempelvis er det gitt igangsettingstillatelse for flere påbygg i 2024 og 2025 på gnr/bnr 168/2020, samt rammetillatelse i 2024 på gnr/bnr 168/380. På eiendom 168/1944 er det godkjent oppføring/tiltak knyttet til forretningsbygning med igangsettingstillatelse i 2024. Så det bygges en del nytt i området fremover.

Samlet sett er eiendommen en del av et tett regulert og utviklet byområde med hovedformål bolig og sentrumsfunksjoner, med tilknytning til sjø og småbåtanlegg. Området er preget av både etablerte reguleringsplaner og pågående planarbeid, samt en høy aktivitet av godkjente tiltak på omkringliggende eiendommer, noe som understøtter et pågående transformasjons- og fortettingspress.

Vei/Vann/Avløp

Adkomst fra offentlig vei til privat grunn.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger for vann og avløp. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling er ikke foretatt i denne boligen.

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 18. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

22 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

550 000,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

551 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

564 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

22 551 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

22 564 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

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

Eier

Jan Marius Solberg
Connie Lee Solberg

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 231 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 900,00. Sum faste vederlag kr. 55 110.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boliganonse Finn.no kr 6 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 225,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 655,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Eierskiftegebyr, selger kr 4 928,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 050.

Totale kostnader ekskl. provisjon kr. 76 160,-.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen

uten hensyn til oppsigelsen.
(Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
7.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN

20 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Måseskjærveien 18	Måseskjærveien 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2001

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

50% av boligen er eiet av Connie Lee Solberg (kone).

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Solberg, Jan Marius

Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering, nye vinduer mot øst.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nilsen & Andersen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sjekk og rens av avtrekksvifte i teknisk rom, i regi av sameiet.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 3



Husker ikke firma.

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43282375



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 2058, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 18382-1827

Eiendomsverdi ref nr: TO1247

Autorisert foretak: Bergen Taksering AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Helge Madsen

Helge Madsen
Uavhengig Takstingeniør
helge@bergentaksering.no
901 89 966



Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 2 av 20

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2002.
Overflater og innredning fra byggeår.
Normal bruks slitasje.
Sameie har skiftet vinduer mot øst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Påregnelig med kostnader til oppgradering og utbedringer av nevnte punkter i rapport.

MRK: En rekke egenskaper som f.eks. varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger fra 2000 tallet, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer mot vest og nord er fra byggeår og utførelse malt tre med isolerglass.
Mot øst er det skiftet vinduer i 2024 til vinduer av malt tre med aluminium utvendig, levert av Magnor vinduet
Vinduer er sameie ansvar.
Terrasse med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Betong mot terreng.
Gass peis.
Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere utførelse med gass peis.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fra bygge år.
Manglende fall til sluk i forhold til dagens forskrift.
Ingen unormale utslag på fukt indikator.

Vaskerom

Skaper og benkeplate.
Ingen unormale utslag på fukt indikator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gass koketopp
Simens, Kombi mikro / steikeovn
Simens steikeovn
Bosch oppvaskmaskin, fra 2025.
Kjøøl/ frys med innlagt vann.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og toalett frittstående.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

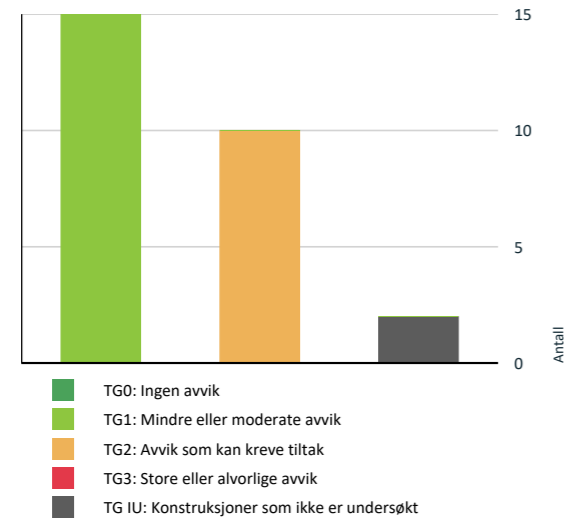
Avløp er ikke sett, må sjekkes nærmere om det ligger bak skap sokkel.
Kun sett det som er synlig inne i leiligheten.
Automat sikringer.

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

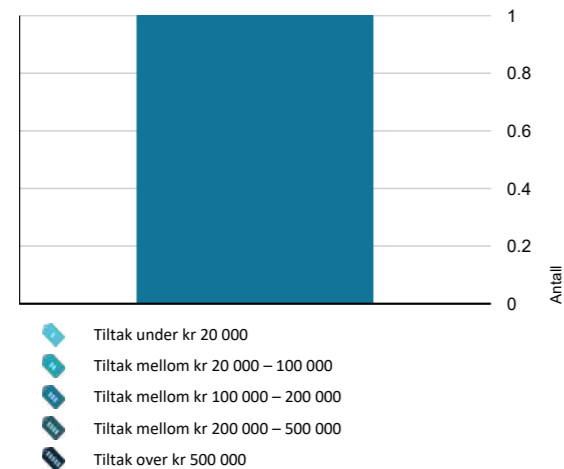
Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun leilighet innvendig som er vurdert i rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 0 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Standard og kvaliteter fra byggeår.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: På kjøkken rundt oppvaskmaskin og kjøleskap med innlagt vann er det sprekker i parkett etter fukt på overflaten. Ingen unormale utslag på fukt indikator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens er at parkett må skiftes for å utbedre sprekker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong mot terreng.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gass peis.

Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere utførelse med gass peis.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpresset.

Vurdering av avvik:

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer mot vest og nord er fra byggeår og utførelse malt tre med isolerglass.

Mot øst er det skiftet vinduer i 2024 til vinduer av malt tre med aluminium utvendig, levert av Magnor vinduet

Vinduer er sameie ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer som ikke er skiftet og som står eksponert for vær er slitt. Sameie vurderer å skifte vinduer i nær fremtid. Viser her til opplysninger fra Jan Marius Solberg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer som tar i karm trenger justering og vedlikehold. Konsekvens av å ikke utbedre er at slitasje på malt treverk medfører til vanninntrenging og fremtidige råteskader.

TG 1 Dører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Laminat på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til ett soverom har skade i dørbblad.
Øvrige dører har normal bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utbedring er å skifte dørbblad.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fra bygge år.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Manglende fall til sluk i forhold til dagens forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Kun 1 cm fra fra dør til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 8 av 20

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale utslag på fukt indikator.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

<Usikkert om belegg er ført opp bak list ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skaper og benkeplate.



Fukt skade i skapende.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 9 av 20

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen unormale utslag på fukt indikator.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gass koketopp
Simens, Kombi mikro / steikeovn
Simens steikeovn
Bosch oppvaskmaskin, fra 2025.
Kjøøl/ frys med innlagt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Fuktsprekker i parket i område ved oppvask maskin og kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av sprekker i parkett er å skifte parkett.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon



ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett frittstående.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Avløp er ikke sett, må sjekkes nærmere om det ligger bak skap sokkel.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Kun sett det som er synlig inne i leiligheten.

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 10 av 20

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automat sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Nybygg 2002.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Jan Marius Solberg opplyser om at det er skiftet enkelte termostater for varmekabler og lampe på bad . utført av Knut Knutsen as.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektro faglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 11 av 20

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Tilstandsrapport



Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	166	3	22	191	
SUM	166	3	22		
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bod, bad, vaskerom	Bod 2 på balkong	

Kommentar

Entre / gang ca 22 m²
Toalett ca 2,3 m²
Bad ca 9 m²
Soverom ca 16 m²
Soverom ca 15 m²
Bod ca 4 m²
Vaskerom ca 4 m²
Stue ca 57 m²
Kjøkken ca 18 m²
Soverom ca 14 m²
Bod på terrasse ca 3 m²
Innglasset terrasse ca 22 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Helge Madsen	Takstingeniør
	Connie Lee Solberg	Rekvirent
	Jan Marius Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	2058		35		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Måseskjærveien 18							
Hjemmelshaver							
Solberg Connie Lee, Solberg Jan Marius							
Eierandel				Forretningsfører			
46940 / 1652				Vestbo			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hjørne-leilighet lengst mot Nord 1. etasje. Sjø på 3 sider av boligen.

Nydelig utsikt til Byfjorden, Nordnes, Kvarven og Askøy.

Idyllisk, rett ved sjøen i Sandviken - et av byens mest attraktive boligområder like ved Bergen sentrum. I tillegg til sjøen som nærmeste nabo, har Sandviken en fin blanding av kultur, natur, næring og boliger. Butikker, serveringssteder, treningssenter, skoler, barnehager og andre servicetilbud i nærområdet. Til byens sentrum kan du spasere eller ta buss. Fast garasje plass i lukket anlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles områder med adkomst fra parkering.

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Gassmontasje & service AS		Sjekkliste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 16 av 20

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 17 av 20

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 18 av 20

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO1247>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18382-1827

Befaringsdato: 23.03.2026

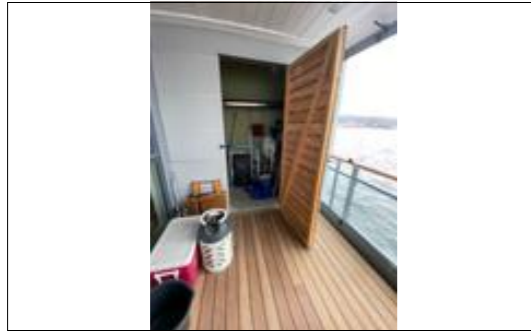
Side: 19 av 20

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 2058
4601 BERGEN

Bergen Taksering AS
Formanns vei 18 H
5037 BERGEN



Andre bilder



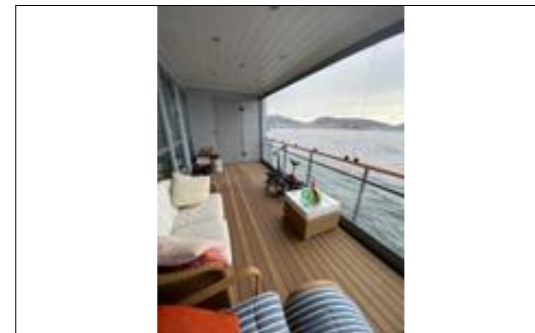
Bildet viser bod på terrasse.



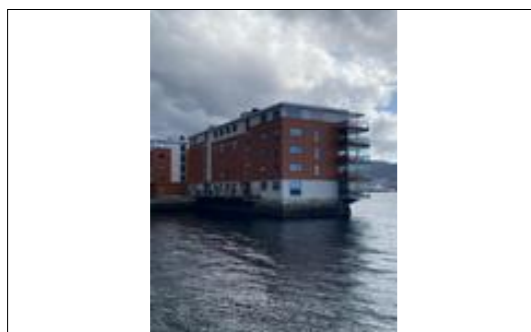
bildet viser plantegning med elektrisk .



Bildet viser innglasset terrasse.



Bildet viser terrasse utsikt.



Bildet viser bygg sett fra nord-øst.



Bildet viser innglasset terrasse.



Energiattest



Adresse Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290715
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 20760761
Gårdsnummer 168	Bruksnummer 2058
Seksjonsnummer 35	Bruksenhetsnummer H0102



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 2002	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 166,0 m²	Oppvarmet bruksareal 166,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
172,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
167,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
27 836 kWh



Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN

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



Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 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: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

Sameiet Sandviken Brygge

Husordensregler

§ 1 - Formålsbestemmelse

Husordensreglene har til formål å oppnå et best mulig miljø for de som bor i sameiet. Reglene er et forsøk på å avveie den enkeltes interesser i forhold til fellesskapets interesser. Husordensreglene gjelder for seksjonseier og den som gis adgang til sameiet.

§ 2 - Alminnelige ordensregler

Enhver seksjonseier plikter å bidra til at alminnelig ro og orden hersker innenfor sameiets område. Sameierne er forpliktet til å ta alminnelig hensyn til sine naboer

§ 3 - Bruk av fellesareal

Fellesarealene skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det skal ikke forekomme bossposer i gangen og fellesarealene forøvrig. Fellesarealene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander. Fellesarealene skal til enhver tid være ryddig.

Ved salg eller utleie av leilighet er selger/kjøper/utleier ansvarlig for skader i fellesarealer/trappehus og heis, ved inn- og utflytting. Etter inn- og utflytting skal de aktuelle fellesarealene som gulv i ganger og trapper, vaskes av selger/kjøper/utleier. Gulvet i heisen skal tildekkes ved inn- og utflytting. Ved utføring av arbeid i leilighet, og dersom fellesareal/trappehus blir tilgriset skal det vaskes av eier av leiligheten.

§ 4 - Parkering

All parkering på sameiets område er forbudt.

§ 5 - Bruk av terrasser

Terrasser og vinduer må ikke brukes til resting av matter, sengetøy og lignende. Lufting er tillatt, men ikke ved at noe henger over terrasse rekkverkene. Det skal ikke kastes noe over rekkverket på terrassene. Bruk av terrassene skal skje på en slik måte at andre beboere ikke sjeneres. Installering av boblebad, badestamper o.l. på terrasser er ikke tillatt.

§ 6 - Støyende arbeid. Musikk

Støyende arbeid innomhus som f.eks. banking, boring, sliping m.m. kan kun foregå hverdager og lørdager mellom kl. 08:00 og 18:00. Banking og boring er ikke tillatt på søndager og helligdager.

På vanlige virkedager skal det være ro etter kl. 23.00. Lørdager og dager før helligdager skal musikk dempes slik at lydnivået forblir innenfor leiligheten hvor festlighetene foregår, etter kl. 24.00. Høy musikk og høylytt tale på terrassene skal unngås, slik at andre beboere ikke forstyrres.

§ 7 - Grilling

Grilling på terrasser og uteplasser er tillatt dersom det anvendes gass eller elektrisk grill. Dette under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull eller bruk av tennvæske er ikke tillatt.

§ 8 – Garasjen

Garasjeplassene skal være ryddig. Det skal ikke være lagringsplass for ting som ikke hører til bil. Det er strengt ulovlig å oppbevare gassflasker/bensinkanner i garasjen.

§ 9 – Inngalssing/levegg på balkong

Inngalssing/levegger på balkonger skal først godkjennes av styret i sameiet. Deretter søkes det til Bergen kommune. Dette gjelder alle installasjoner som medfører fasadendring.

§ 10 – Varmepumper og gassoventr/peiser

Opnevnte må ikke installeres uten styrets og bygningsmyndighetenes /brannvesenets skriftlige tillatelse.

**Godkjent på sameiemøte 24. april 2007 mot 1.
Enstemmig godkjent på sameiermøte 14.04.2010
Enstemmig godkjent på sameiermøte 07.04.2011
Godkjent på sameiemøte 25. 04.2017 med 29 stemmer.**



Sameiet Sandviken Brygge

Vedtekter

§ 1 - NAVN	2
§ 2 - EIENDOMMENS GRUNNBOKS BETEGNELSE	2
§ 3 - RETTSLIG RÅDIGHET	2
§ 4 - FORMÅL	2
§ 5 - RETT TIL BRUK	3
§ 6 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE	3
§ 7 - AVHOLDELSE AV ÅRSMØTE	4
§ 8 - ÅRSMØTETS KOMPETANSE	4
§ 9 - STYRET	5
§ 10 - REPRESENTASJON UTAD	6
§ 11 - FORRETNINGSFØRER OG REVISOR	6
§ 12 - ORDENSREGLER	6
§ 13 - VEDLIKEHOLD	6
§ 14 - VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL	7
§ 15 - FELLESKOSTNADER	8
§ 16 - HEFTELSEFORM	8
§ 17 - FORSIKRING	8
§ 18 - PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE	8
§ 19 - PÅLEGG OM SALG	9
§ 20 - FRAVIKELSE	9
§ 21 - LOV OM EIERSEKSJONER	9

Endringslogg

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 23.01.2003, §§ 1 og 15 endret på ordinært sameiermøte den 31.03.2004, §15 er endret på ordinært sameiermøte 04.04.2005 § 3 er endret på ordinært sameiermøte 31.03.2009, §9 endret på ordinært sameiermøte 6.3.2014, §13 er endret på ordinært sameiermøte 25.04.2017, §13 endret på ordinært Årsmøte 20.03.2018, §§5 og 15 endret på ordinært årsmøte 09.04.2019, §15 endret på ordinært årsmøte 24.06.2020, § 5 endret på årsmøte 01.06.2023, §§ 3 og 13 endret på årsmøte 07.05.2024.

§ 1 - Navn

Sameiets navn er Sameiet Sandviken Brygge.

§ 2 - Eiendommens grunnboks betegnelse

Sameiet består av 55 seksjoner i to bygninger på Gnr./Bnr. 168/2058 i Bergen kommune.

§ 3 - Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon. Den enkelte sameier har eiendomsretten til en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en spesifisert bruksenhet i eiendommen.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Tilleggsdel til hver seksjon omfatter bod(er). Hver seksjon har en parkeringsplass som tilleggsdel. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Ved salg av seksjoner skal sameier gi skriftlig melding til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som kjøper seksjonen.

Ved bortleie/utleie av seksjon: Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie eller lån av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler. Det samme gjelder ved bortleie av tilleggsdel til seksjonen.

Godkjenning av utleie/lån av seksjon eller tilleggsdel til seksjonen kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie.

Seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, reduseres ikke ved utleie. Seksjonseieren skal ved utleie oversende kontaktinformasjon på leietakerne til styret. Dette er begrunnet i brannvern og øvrige HMS-regler.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie av garasjeplass/parkeringsplass: Seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, reduseres ikke ved utleie. Seksjonseieren skal ved utleie oversende kontaktinformasjon på leietakerne til styret. Dette er begrunnet i brannvern og øvrige HMS-regler.

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett eller rett til å innløse en sameier.

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 4 - Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheten kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 5 - Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 4

Det er ikke tillatt å installere/montere varmpumper.

Hver boligseksjon i sameiet Sandviken Brygge har en parkeringsplass som tilleggsdel (jf. § 3) i felles garasje/næringsseksjon (gnr. 168, bnr. 2064, snr. 87) med Sameiet Jonnemann.

Parkeringsplassene kan kun overdras og pantsettes sammen med boligseksjonene og kan ikke overdras til andre eller selges separat.

Parkeringsplass nr. 63 i garasjen er tilrettelagt til parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og som av denne grunn har behov for ekstra stor plass.

Beboere i Sameiet Sandviken Brygge og Jonnemann som har behov for HC parkering kan kreve at styret pålegger den beboeren som disponerer plass nr. 63 om å bytte plass i garasjeanlegget. En forutsetning for slikt bytte er at den som disponerer plass nr. 63 er funksjonsfrisk og at den som krever bytte disponerer plass i garasjeanlegget.

Retten til å disponere plassen gjelder så lenge dokumentert behov er tilstede.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Bergen kommune har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 6 - Innkalling til Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinert årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst seks sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal angi:

- tid og sted for møtet,
- de saker som skal behandles i årsmøtet
- hovedinnholdet i de saker, hvor det etter loven eller vedtekter kreves to tredjedels flertall.

Styrets årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal følge innkallingen. Disse dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig på årsmøtet.

§ 7 - Avholdelse av Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. I tillegg har sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede, og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Slik fullmakt må angi bestemt hvilket årsmøte den gjelder for.

Foruten de saker som fremgår av innkallelsen skal ordinært årsmøte alltid behandle:

- godkjennelse av innkalling,
- styrets årsberetning,
- årsregnskapet,
- valg av styremedlemmer såfremt tjenestetiden er opphørt,
- godtgjørelse til styret,
- budsjett
- årlig vedlikeholdsprogram.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen leses opp og skal deretter underskrives av møtelederen og minst to sameiere som utpekes av årsmøtet, blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8 - Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. En seksjon gir en stemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- Samtykke til reseksjonering
- Tiltak som har sammenheng med sameierens bo — eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mere enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Tilslutning fra de sameierne det gjelder kreves når:

- a) det skal treffes beslutning om at bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) det innføres vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådighet over en seksjon
- c) det innføres vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnader enn det som er bestemt i § 15.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 19 og 20.

§ 9 - Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbake treden. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Når stemmene er likt gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med § 8 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 10 - Representasjon utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindene virkning for alle sameiere i saker som nevnt i første ledd.

§ 11 - Forretningsfører og revisor

Styret antar forretningsfører og gir instruks, fastsetter vederlaget og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

§ 12 - Ordensregler

Årsmøtet vedtar ordensregler med vanlig flertall.

§ 13 - Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde egen bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar reguleres av Eierseksjonsloven §32 og §34.

Alt utvendig vedlikehold påhviler i utgangspunktet sameiet, med unntak av individuelle tiltak slik som innglassing av balkong. Sameiets vedlikeholdsansvar reguleres av Eierseksjonsloven § 33 og 35.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Et hvert tiltak en sameier ønsker å iverksette på seksjonens utside skal før oppstart forelegges styret og styrets byggetekniske konsulent for godkjenning. Eventuelle kostnader som påløper fra byggeteknisk konsulent, skal betales av den enkelte sameier. Glassvegger på innsiden av balkong /innglassing av balkong, er individuelle løsninger som den enkelte seksjonseier står ansvarlig for å vedlikeholde. Det skal tilstrebes like løsninger og materialer som på allerede godkjente tiltak, slik at man opprettholder en helhetlig fasade.

Disse individuelle løsningene for innglassing av balkong vil inngå i bygningsforsikringen til sameiet. Egenandelen for skade på individuell innglasset balkong, faktureres imidlertid seksjonseieren.

Terrasser og balkonger

Sameierne plikter å holde rennen og sluken på balkongen rene. De som har franske balkonger, må selv sørge for å holde dreningshullene i dørtersklene åpne og at tersklene blir oljet i samsvar med FDV dokumentasjonen.

Vegger, gulv, tak (der hvor dette finnes) og glass rekkverk på terrassene har hver enkelt sameier ansvar for å vedlikeholde. Sameiets ansvar begrenser seg til renhold av fronten på terrassegulvet/taket samt yttervegg på bod mot sjø. I tillegg har sameiet ansvar for å skifte glass rekkverk dersom dette skades eller tæres av ytre påvirkninger. Ved skade som kan tilbakeføres til sameier vil det være sameiers ansvar å skifte rekkverket.

Installasjoner på terrassene så som glassvegger etc. regnes for tiltak på utsiden og må godkjennes av styret før igangsetting.

Ved flis legging eller annet belegg på terrassegulv må man sørge for at der er avrenning for vann fra kant mot vegg og ut mot renne i front av terrassen. Ved sterk vind og nedbør er det fare for at vann kan presses inn mot terrassedør og trenge inn i vegg. Det må derfor være mulig for avrenning ut fra beslag ved vegg.

Ved evt. maling og flikking må sameiets fargekode benyttes.

Vinduer og balkongdører

Vinduer og dører er en del av den ytre delen av bygningsmassen, men Eierseksjonsloven §32 sier at hver enkelt sameier har ansvar for vedlikehold av vinduer og ytterdører.

Loven sier her at dersom et vindu eller dør må skiftes inkl. karm så er dette sameiets ansvar. Dette medfører at hver enkelt sameier har ansvar for at vinduer og dører blir holdt vedlike bl.a. med maling.

Hver enkelt sameier har ansvar for selve vinduet og døren og at dette fungerer som det skal. Det vil si at dersom et vindu knuser eller punkterer er det sameierens ansvar å skifte glass. Det samme gjelder dersom det oppstår feil på lukke- og låsmekanisme og hengsling.

§ 14 - Vedlikehold av fellesareal

Alle fellesarealer ligger under sameiets ansvar både når det gjelder vedlikehold og renhold.

Sameiere som flytter ut eller inn må sørge for at der ikke oppstår skader på fellesareal. Fellesareal inkl heiser må rengjøres av den enkelte sameier etter ut/inn flytting.

Det skal ikke lagres materialer eller møbler i fellesareal.

§ 15 - Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Felleskostnader omfatter blant annet:

- a) forsikring av eiendommen
- b) kostnader til ytre vedlikehold av bygningen, og felles garasjeanlegg.
- c) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- d) lys og oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader til forretningsførsel og styrehonorar,
- f) kostnader til fellestiltak vedtatt av årsmøte.

Forretningsfører foretar innkreving av fellesutgifter. Fellesutgiftene betales etterskuddsvis hver måned og forfaller den første hver måned.

Unnlattelse av å betale fellesutgifter til sameiet anses som mislighold fra sameiers side.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. For å sikre en god økonomistyring må sameiet v/styret, også planlegge for nødvendig og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Orientering vedr. status for vedlikehold skal komme frem gjennom styrets årsberetning.

§ 16 - Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte sameier blir fri sine forpliktelser ved å betale sin forholdsmessige del av kravet.

§ 17 - Forsikring

Styret har ansvar for at eiendommen til enhver tid er betryggende forsikret i et egnet forsikringsselskap. Det som ikke dekkes av denne forsikringen har den enkelte sameier ansvar for.

§ 18 - Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha blitt betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldene av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. Eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd.

Vedtekter

§ 19 - Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 20. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i saksprosedyrer.

Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 20 - Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalgloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 18 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten.

Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i saksprosedyrer. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 21 - Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). LOV-2017-06-16-65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter

Bergen Underskrift leietaker

Bergen Underskrift seksjonseier

Bergen Underskrift bruker



BERGEN
KOMMUNE

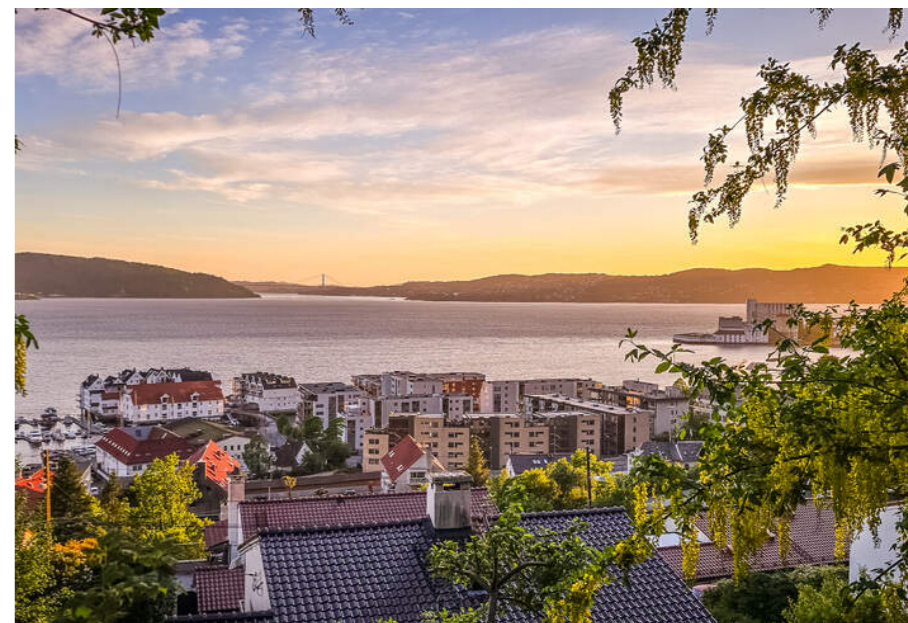
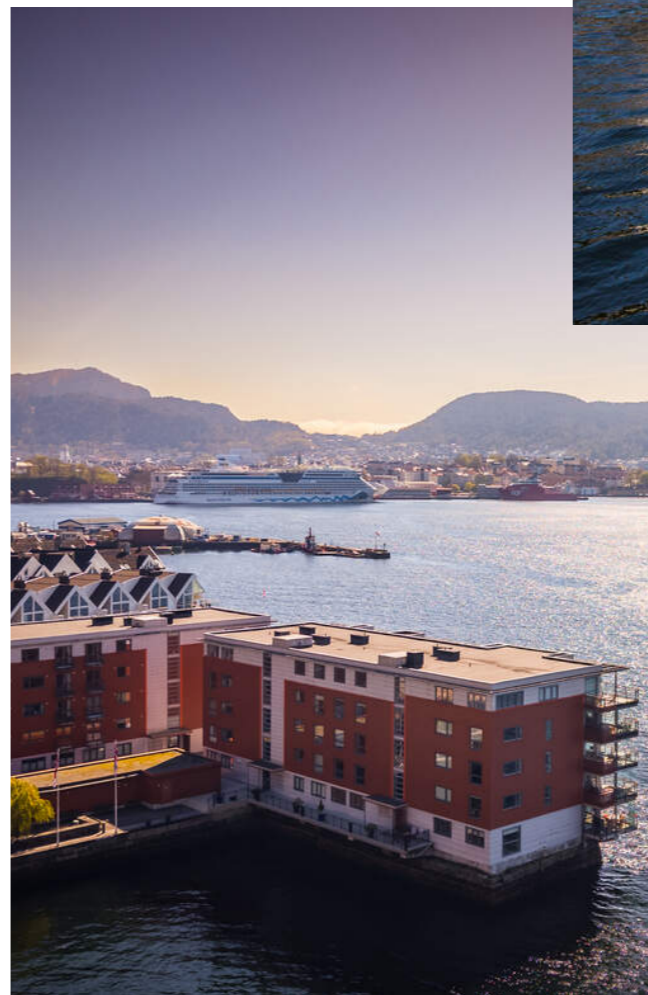
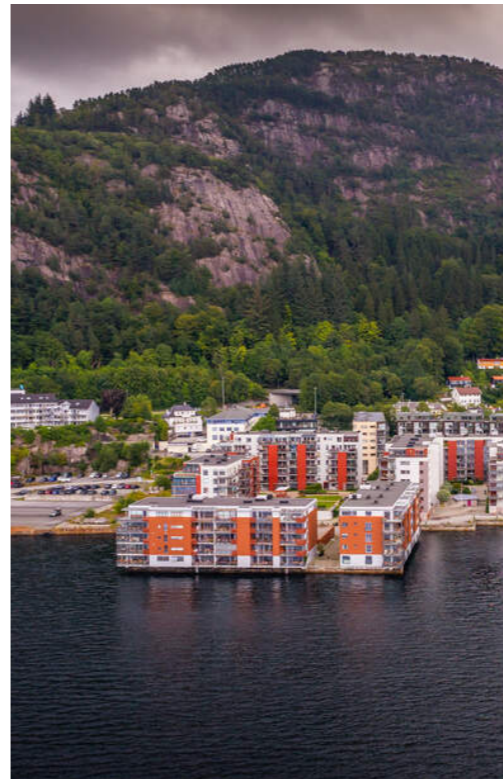
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2058/0/35
Adresse: Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN



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





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

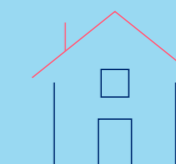
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Måseskjærveien 18, 5035 BERGEN. Gnr. 168, bnr. 2058, snr. 35 i Sandviken Brygge, oppdragsnr.: 1120260010
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Marius Giskeødegård
Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no