

# Tilstandsrapport

📍 Måseskjæret 18, 5035 BERGEN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 168, bnr. 380, snr. 13

Areal (BRA): Selveierleilighet 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.03.2023

Rapportdato: 29.03.2023

Oppdragsnr.: 20932-1295

Referansenummer: J16249

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann

Gyldig rapport  
29.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



### Rapportansvarlig



Patrick Bang  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572



**BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Ssb-nr: H0207.  
Altan vendt mot nordvest på 10 m<sup>2</sup>.  
Ekstern bod i underetasje på 6 m<sup>2</sup>.  
Parkeringsplass med elbil-lader.

## SAMMENDRAG:

Den aktuelle leiligheten fremstår med normal til god standard. Normal bruksslitasje i forhold til alder.

Eventuelle planer om oppgraderinger på fasader og fellesanlegg er ikke kontrollert. På grunn av bygningens alder må det forventes at en rekke bygningsdeler ikke opprettholder dagens krav til utførelse/funksjonalitet.

Se videre rapport for detaljert beskrivelse av bygningsdeler.

## VEDR. VURDERING AV FELLESEBYGNINGSMASSE.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. En bør henvende seg til styret i sameier/borettslag for informasjon om eventuelle tilstandsrapporter og vedlikeholdsrutiner for felles bygningsmasse.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2000

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

## FELLES BYGNINGSMASSE

### Byggegrunn:

Fundamentert på betongfundamenter på fjell (søylefundamentert i sjø).

### Bærekonstruksjoner:

Bærende konstruksjoner som etasjeskillere av betong.

### Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindingsverk. Fasader er kledd med enkeltfaset liggende kledning. Fasader ble malt i 2011 og sørveggen igjen i april 2016.

### Vinduer:

Vinduer med to-lags isolerglassfelt. Utvendig beslått med aluminium.

### Entrédør:

Slett entrédør med glassfelt. Brannklasse B-30.

### Tak:

Saltak med arker. Tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Takene er vasket og blir innsatt med impregnering / nanocating for å unngå fremtidig groe og misfarging våren 2016.

### Svalganger:

Utvendige svalganger med keramiske fliser og rekkverk av stål.

### Balkong:

Balkong vendt mot nordvest på 10 m<sup>2</sup>.

### Heis / heis:

Heis og felles trapper i bygget.

## INNVEDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## ROMBESKRIVELSE

Entré: 7,8 m<sup>2</sup>

En-stavs eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Keramiske fliser med varmekabler ved inngang. Sikringskap. Skyvedørsgarderobe med glassfronterr.

Soverom 1: 6,3 m<sup>2</sup>

To-stavs eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: 11,6 m<sup>2</sup>

To-stavs eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Bad 1: 4,4 m<sup>2</sup>

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Varmekabler.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate og nedfelt servant, speil m/belysning, skap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel.

Bad 2: 5,6 m<sup>2</sup>

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter. Varmekabler.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate og to stk. nedfelte servanter, speil m/belysning, skap, gulvstående toalett, badekar og dusjhjørne med skyvedører.

Omkledningsrom: 3,9 m<sup>2</sup>

Fliser på gulv, malte plater på vegger og i himling. Div. hyller/innredning, fordelerskap til rør-i-rør, varmtvannsbereider og plastsluk.

Stue/kjøkken: 41,3 m<sup>2</sup>

En-stavs eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i granittstein og nedfelt stålvaske. Vegghengt ventilator fra Røroshetta. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer:

Komfyr (Siemens), mikrobølgeovn (Siemens), induksjonstopp (Siemens), kombiskap (kjøl/frys, Miele), vinskåp (Norcool) og oppvaskmaskin (Siemens).

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Se egen beskrivelse.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selveierleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etasje	85	85	0
<b>Sum</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>0</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

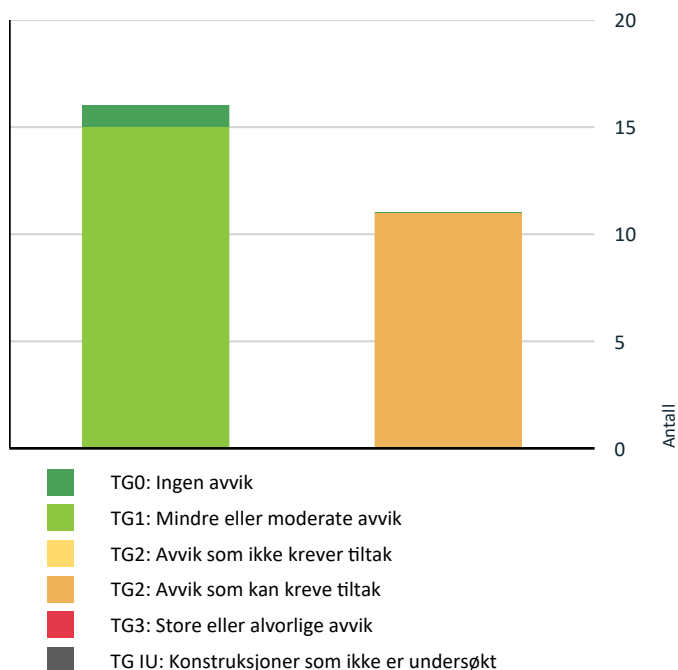
### Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt tegninger fra Bergen Kommune ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

- Åpningsvinduer på soverom tar i karm.

### ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dør er noe treg.
- Noe irr på beslag.

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

Det er påvist andre avvik:

- Rekkverkshøyde ble målt til 0,9 m. Dagens krav er 1,0 m.
- Noe rust på innfesting til glassrekkverk.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det mangler enkelte glassfelt i foldedør til omkleddingsrom.

### ! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1: 4,4 m<sup>2</sup>** [Gå til side](#)

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

### ! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 1: 4,4 m<sup>2</sup>** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### ! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2: 5,6 m<sup>2</sup>** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj og badekar.

### ! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2: 5,6 m<sup>2</sup>** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg fra byggeår.

Sikringsskap er plassert i entré.

Hovedbryter på 63 ampere.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og  
overspenningsvern.

## KURSER

25 ampere: 1 stk

16 ampere: 10 stk

## BELYSNING

Vanlig belysning. Spotter på bad 2.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entré og på begge bad.

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er  
takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales  
det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av  
boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til  
enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i  
samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med  
tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til  
de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som  
har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om  
elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet  
til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.



# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2000

**Kommentar**  
Kilde: Infoland Ambita

### Standard

God standard på leilighet utifra alder/konstruksjon. En må være oppmerksom på at bad er fra byggeår.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og modernisert.

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 2

Vinduer med to-lags isolerglassfelt. Utvendig beslått med aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Åpningsvinduer på soverom tar i karm.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres for å lukke avviket.

### Dører

TG 2

Slett entrédør med glassfelt. Brannklasse B-30.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør er noe treg.
- Noe irr på beslag.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør justeres og vedlikeholdes etter behov.

### Balkongdør

TG 1

Balkongdør med to-lags isolerglassfelt. Utvendig beslått med aluminium.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan vendt mot nordvest på 10 m<sup>2</sup>. Utdraget betongdekke med fliser. Glassrekkverk med metallprofiler.

Takhengt varmelampe, utvendig stikkontakt og utvendig vannkran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverkshøyde ble målt til 0,9 m. Dagens krav er 1,0 m.
- Noe rust på innfesting til glassrekkverk.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Overvåk tilstand vedr. rust. Det bør gjøres jevnlig vedlikehold da rekkverket ligger utsatt til mtp. korrosjon.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det må påregnes hull i vegger etter bilder o.l. Det er heller ikke uvanlig med misfarging på gulv etter tepper o.l.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller av betong. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling. Det ble ikke registrert unormale nivå/høydeforskjeller.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme.

### Radon

Radonmålinger vurderes ikke for å være relevant da bygget er fundamentert på pæler til sjø.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 2

Formpressede innerdører. Glassdør til stue. Foldedør med glassfelt til omkleddingsrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler enkelte glassfelt i foldedør til omkleddingsrom.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres glassfelt i dør for å lukke avviket.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD 1: 4,4 M<sup>2</sup>

#### Generell

Bad med keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.

#### Inneholder:

Baderoms møbel med benkeplate og nedfelt servant, speil m/belysning, skap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel.

#### Dokumentasjon:

Ikke fremvist/kontrollert.  
Badet er antatt utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

#### Vurdering / konklusjon:

Badet fremstår som praktisk og funksjonelt. Normal bruksslitasje.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Overflater vegger og himling

TG 1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## Overflater Gulv

TG 2

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

#### Fallforhold:

Det ble målt 12 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det ble ikke foretatt dusjtest grunnet dusjkabinett i rommet.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Synlig mansjett under klemring. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.
- Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## Ventilasjon

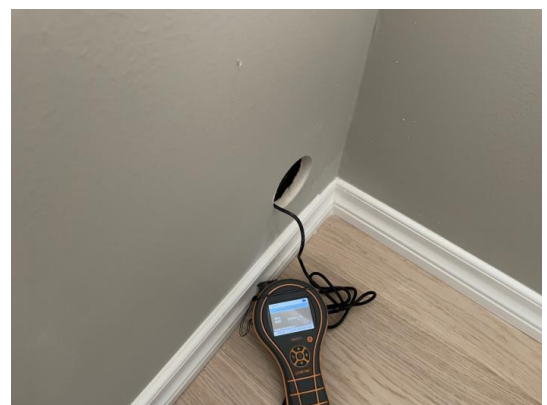
TG 1

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (stue), uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling. Det benyttes også dusjkabinett i rommet, slik at risiko for fukt i tilliggende konstruksjoner ansees som minimal.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD 2: 5,6 M<sup>2</sup>

### Generell

Bad med keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

#### Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate og to stk. nedfelte servanter, speil m/belysning, skap, gulvstående toalett, badekar og dusjhjørne med skyvedører.

#### Dokumentasjon:

Ikke fremvist/kontrollert.

Badet er antatt utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

#### Vurdering / konklusjon:

Badet fremstår som praktisk og funksjonelt. Normal brukslitasje.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Overflater vegger og himling TG 2

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj og badekar.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak. Løsningen fungerer, men en må vise forsiktighet med vannsøl.

### Overflater Gulv TG 1

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

#### Fallforhold:

Det ble målt 32 mm høydeforskjell topp slukrist (under badekar) til topp flis ved dørterskel.

Det ble målt 15 mm høydeforskjell topp slukrist (ved dusj) til topp flis ved dørterskel.

Det ble målt lokalt fall på 9 mm i dusjsone.

Vann vil renne til sluk ved eventuelle lekkasjer.

### Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Plastsluk. Synlig mansjett under klemring. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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

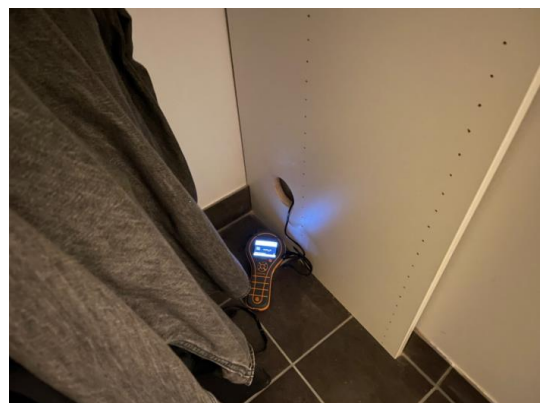
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

### Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (omkleddingsrom), uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN: 41,3 M<sup>2</sup>

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i granittstein og nedfelt stålvaske.

Integrerte hvitevarer:

Komfyr (Siemens), mikrobølgeovn (Siemens), induksjonstopp (Siemens), kombiskap (kjøl/frys, Miele), vinskap (Norcool) og oppvaskmaskin (Siemens).

Ventilator:

Vegghengt ventilator fra Røroshetta.

Teknisk utstyr:

Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Vurdering / konklusjon:

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt. Merk: Det er ikke montert lekkasjestopper og komfyrvakt på kjøkkenet, men dette var heller ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Det anbefales på generelt grunnlag at dette monteres.

### Avtrekk

TG 1

Vegghengt ventilator med avtrekk via ventil i yttervegg. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Vannrør i plast og rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på omkleddingsrom. Avrenning fra fordelerskap via drengslange til sluk i rommet

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.



Fordelerskap til rør-i-rør.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

### Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregat er integrert i kjøkkenhette. Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger. Takstmann kjenner ikke til status på evt. service og filterskift.

### Varmtvannstank

TG 2

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i skapløsning på omkleddingsrom. Det var begrenset med tilkomst for inspeksjon av bereder pga. plasseringen. Antatt fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

### ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg fra byggeår.

Sikringssskap er plassert i entré.

Hovedbryter på 63 ampere.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

### KURSER

25 ampere: 1 stk

16 ampere: 10 stk

### BELYSNING

Vanlig belysning. Spotter på bad 2.

### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entré og på begge bad.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

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**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

4. 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?

**Ukjent**

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Ukjent**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

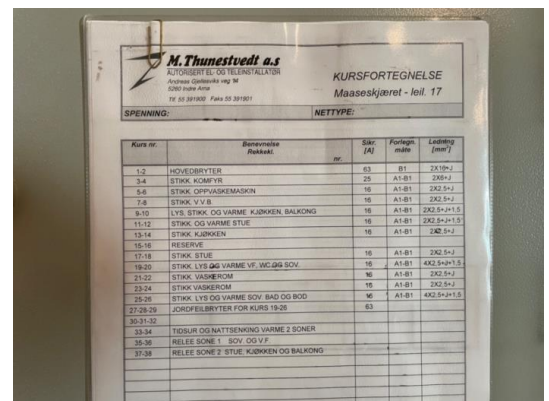
**Ja**

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

**Ja**

**Takstmann har begrenset med kjennskap til evt. arbeider som er gjort i leiligheten.**

**På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg såfremt det ikke foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle arbeider som er gjort med anlegget og/eller hvis anlegget er av eldre alder.**



Kurs nr.	Beskrivelse Rokkett	nr.	Sikr. [A]	Forlegh måte	Løsnings [mm <sup>2</sup> ]
1-2	HØVEDBRYTER	63	B1	2X10x1	
3-4	STIKK KØKPYR	25	A1-B1	2X6x1	
5-8	STIKK OPPVARMINGSKABLER	16	A1-B1	2X2,5x1	
7-8	STIKK V.V.B.	16	A1-B1	2X2,5x1	
9-10	LYS, STIKK OG VARME KJØKKEN, BALKONG	16	A1-B1	2X2,5x1+1,5	
11-12	STIKK OG VARME STUE	16	A1-B1	2X2,5x1+1,5	
13-14	STIKK, KJØKKEN	16	A1-B1	2X2,5x1	
15-16	RESERVE				
17-18	STIKK STUE	16	A1-B1	2X2,5x1	
19-20	STIKK, LYS OG VARME V.F. WC OG SOV.	16	A1-B1	4X2,5x1+1,5	
21-22	STIKK VASHEROM	16	A1-B1	2X2,5x1	
23-24	STIKK VASHEROM	16	A1-B1	2X2,5x1	
25-26	STIKK, LYS OG VARME SOV. BAD OG BOD	16	A1-B1	4X2,5x1+1,5	
27-28-29	JORDFEILBRYTER FOR KURS 19-26	63			
30-31-32					
33-34	TØSUR OG NATTSENKING VARME 2 SONER				
35-36	RELEE SONE 1 SOV. OG V.F.				
37-38	RELEE SONE 2 STUE, KJØKKEN OG BALKONG				

Kursfortegnelse



Sikringer

# Tilstandsrapport

## Brann tekniske forhold

⚠ TG 0

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.etasje	85	85	0	Entré: 7,8 m <sup>2</sup> , Soverom 1: 6,3 m <sup>2</sup> , Bad 1: 4,4 m <sup>2</sup> , Soverom 2: 11,6 m <sup>2</sup> , Bad 2: 5,6 m <sup>2</sup> , Omklingsrom: 3,9 m <sup>2</sup> , Stue/kjøkken: 41,3 m <sup>2</sup>	
<b>Sum</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

### Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til 2,49 meter. Deler av leiligheten er nedsenket og har takhøyder på rundt 2,26 meter.

### GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Takstmann er ikke forelagt tegninger fra Bergen Kommune ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppdraget er utført ifb. med nøkkelbefaring. Egenerklæring er ikke mottatt. Takstmann har derfor begrenset med kjennskap om bygning/leilighet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2023	Patrick Bang	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	380		13	5074 m <sup>2</sup>	Kilde: Infoland Ambita	Eiet

### Adresse

Måseskjæret 18

### Hjemmelshaver

Aarvik Arild, Aarvik Dagrunn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten befinner seg i et nyere og eksklusivt boligområde i Sandviken. Attraktiv og maritim beliggenhet hvor bygget står på peler over sjøen.

Måseskjæret har en unik beliggenhet på en liten holme i hjertet av Sandviken. Bygget som kalles den Store Sjøboden var fra 1800-tallet og frem til 1990-tallet brukt som tørrfiskekatedral. I dag står bygget flott sammen med moderne leilighetsbebyggelse og innhar moderne kvaliteter. Måseskjæret har broforbindelse over til Måseskjærveien, noe som i seg selv gir en spesiell følelse for beliggenheten. Området er preget av flotte bryggepromenader med sitteplasser langs sjøkanten. Det er også marina like ved bygget.

Dagligvarebutikk med ferskvarerisk og SATS treningsenter i umiddelbar nærhet. Utmerket beliggenhet med tanke på turmuligheter, med både Stolzekleiven, Fjellveien og Fløyen. Trivelige Gamle Bergen og Sandviken Sjøbad er også kun en kort spasertur unna. Ca. 25 minutters spasertur til sentrum. Hyppige bussavganger både mot sentrum og nordover mot Åsane.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:  
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommunedelplan: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

Eldre reguleringsplan:  
BERGENHUS. GNR 168 BNR 2004 OG 2061, SANDVIKEN, MÅSESKJÆRET

Kommunedelplan:  
BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

Eldre reguleringsplan:  
BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 70, 369, 381 MFL., SANDVIKEN BRYGGE

Eldre reguleringsplan:  
BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 367 MFL., MÅSESKJÆRET

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Om tomten

Arealet er felles for sameiet, pent opparbeidet med interne asfalterte veier, brostein/belegningsstein, murer, bed, plen, diverse prydbusker/beplantning, lekeplass, kaipromenade og fine grøntarealer med sittebenker. Utvendig felles bassengområde med garderober, dusj/wc, og port til stupebrett rett ut i sjøen. Bassenganlegget er flislagt med sittegrupper og gassgrill som alle beboerne fritt kan bruke.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 200 000	2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått	0	Nei
bergenskart.no			Gjennomgått	0	Nei
Energirapport			Gjennomgått	0	Ja
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
seeiendom.no			Gjennomgått	0	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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 fukttinnhold 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

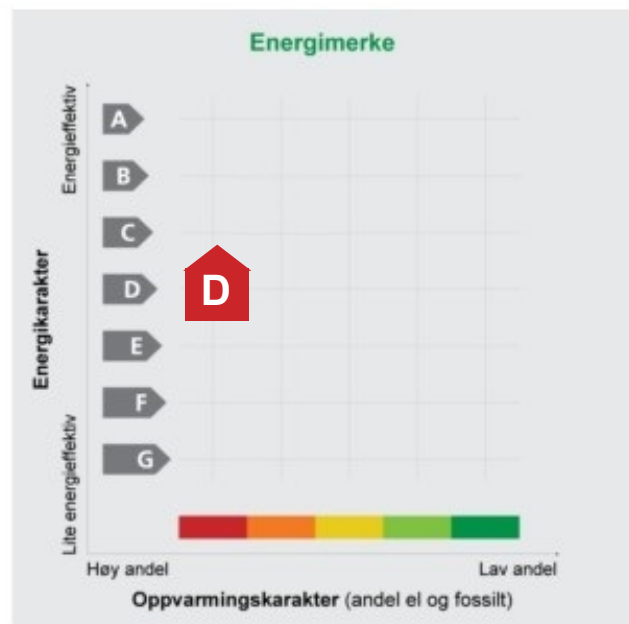
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JI6249>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## ENERGIATTEST

Adresse	Måseskjæret 18
Postnr	5035
Sted	BERGEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	168
Bnr.	380
Seksjonsnr.	13
Festenr.	0
Bygn. nr.	20735309
Bolignr.	H0207
Merkenr.	f1ba330b-1567-4d88-b39a-8752b6e70003
Dato.	29.03.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2000

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** Tre

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 85

**Detaljert vegger:** 1

**Detaljert vindu:** Nei

Nei

Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Måseskjæret 18  
Postnr/Sted: 5035 BERGEN  
Bolignr: H0207  
Dato: 29.03.2023 17:00:05  
Energimerkenr: f1ba330b-1567-4d88-b39a-8752b6e70003

Gårdsnr: 168  
Bruksnr: 380  
Seksjonsnr: 13  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 20735309

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

# Egenerklæring

Måseskjæret 18, 5035 BERGEN

13 Apr 2023

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Måseskjæret 18	Måseskjæret 18	H0207

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

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.

3 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Aarvik, Arild

Medselger

Aarvik, Dagrunn

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2020

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn dusjkabinett på gjestebad

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Petter Dahl As

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, 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**

2022

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasade malt i regi av sameiet

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Uvist da det er gjort i regi av sameiet

**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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i 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 leiligheten?

- 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

- 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

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 92377466**



# Egenerklærings skjema

Name

**Aarvik, Arild**

Date

**2023-04-13**

Name

**Aarvik, Dagrunn**


Date

**2023-04-13**

Identification

 **Aarvik, Arild**  
PÅ MOBIL

Identification

 **Aarvik, Dagrunn**  
PÅ MOBIL



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Aarvik, Arild  
Aarvik, Dagrunn

13/04-2023  
11:09:55  
13/04-2023  
11:18:54

BANKID\_MOBIL  
E  
BANKID\_MOBIL  
E

## Vedtekter for Seksjonssameiet

# Maaseskjæret

Vedtatt i sameiermøte den 27. april 2000

i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

med endring vedtatt i sameiermøte 2. mai, 2007 og sameiermøtet 28. april, 2011

### §1

#### NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 47 boligseksjoner i henhold til seksjonsbegjæring for gnr. 168, b.nr. 380 i Bergen kommune. Navnet på sameiet er Seksjonssameiet Maaseskjæret.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

### § 2

#### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

### §3

#### FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### § 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Den gamle sjøboden, g.nr. 168, b.nr. 2004, skal ta del i drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til vei- og veibelysning, vann og avløp. Kostnadene beregnes i forhold til bygningsmassens bruttoareal.

#### § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### § 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

*Det bør tilstrebes at begge bygg er representert.* Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Valgperioden er to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet, blant de valgte styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

#### § 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold av og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

#### § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Referat fra møtene sendes ut til seksjonseierne etter hvert møte. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 (tre) dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn **5 prosent av de årlige fellesutgiftene.**

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.

### § 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Revisor skal være statsautorisert.

### § 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### § 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

### § 17 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr.  
Lov om eierseksjoner § 27.

### § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

### § 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### § 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

### § 21 GARASJE

Hver seksjon med tildelt garasjeplass har eksklusiv bruksrett til garasjeplassen. Ved overdragelse av garasjeplass har beboere i sameiet forkjøpsrett. Sameiermøtet har med 2/3-dels flertall rett til å si opp den enkeltes eksklusive rett til garasjeplass ved brudd på reglement og etter forutgående, ikke etterkommet, skriftlige varsel. Oppsigelsen skal være skriftlig og begrunnet og gis med 6 måneders varsel. Den som får sin eksklusive rett til garasjeplass oppsagt, har rett til å kreve vederlag fra sameiet for den økonomiske omsetningsverdi garasjeplassen representerer for ham/henne. Vederlaget forfaller til betaling samtidig med avgivelse av garasjeplassen. Styret fastsetter en fastavgift pr. garasjeplass til dekning av drifts- og vedlikeholdsutgifter knyttet til garasjeanlegget.

### § 22 BÅTPLASS

Tilsvarende har hver seksjon med tildelt bruksrett til båt plass i felles båthavn eksklusiv rett til bruk av båt plassen. Ved overdragelse av båt plass har beboere i sameiet forkjøpsrett. Sameiermøtet har med 2/3-dels flertall rett til å si opp den enkeltes eksklusive rett til båt plass ved brudd på reglement og etter forutgående, ikke etterkommet, skriftlige advarsel. Oppsigelsen skal være skriftlig og begrunnet og gis med 6 måneders varsel. Den som får sin eksklusive rett til båt plass oppsagt har rett til å kreve vederlag fra sameiet for den økonomiske omsetningsverdi båt plassen representerer for ham/henne. Vederlaget forfaller til betaling samtidig med avgivelse av båt plassen.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra de som utleder sin rett etter bestemmelsen. Brukere av den gamle sjøboden som enten har garasjeplass eller båtplass er bundet av disse bestemmelsene.

### § 23 BÅTHAVN

Det opprettes egen båtforening der andelshaverne må være medlem. Det velges et styre blant andelshaverne som skal organisere båthavnens drift. Styret utarbeider vedtekter og havnereglement samt fastsetter en medlemsavgift til dekning av drifts- og vedlikeholdsutgifter.

### § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.





BERGEN  
KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/380

Utlistet 28.03.2023

## Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til arealkvalitet og eventuelle arealmerknader knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
261298814	Grunneiendom	0	Ja	5074,2 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

## Dekningsgrad

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

## Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">15270000</a>	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 367 MFL., MÅSESKJÆRET	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.06.1996	<a href="#">199615667</a>	88,2 %
<a href="#">15620000</a>	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 70, 369, 381 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.1998	<a href="#">200001933</a>	7,5 %
<a href="#">15270100</a>	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2004 OG 2061, SANDVIKEN, MÅSESKJÆRET	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.03.2006	<a href="#">200209862</a>	2,6 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15270000	110 - Boliger	60,8 %
15270000	398 - Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	20,3 %
15270000	310 - Kjørevei	4,9 %
15620000	619 - Privat småbåthavn	3,4 %
15620000	310 - Kjørevei	2,7 %
15270100	619 - Privat småbåthavn	2,3 %
15270000	619 - Privat småbåthavn	1,6 %
15620000	322 - Gangvei	0,8 %
15620000	631 - Andre anlegg i vassdrag/sjø	0,7 %
15270000	322 - Gangvei	0,5 %
15270100	310 - Kjørevei	0,2 %
15270000	320 - Gang-/sykkelvei	0,1 %
15270100	322 - Gangvei	< 0,1 % (1,1 m <sup>2</sup> )
15270100	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )
15270100	760 - Felles gårdsplass	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15270100	660 - Bevaringsområder	0,3 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">15620001</a>	31	BERGENHUS. SANDVIKEN BRYGGE FELT B, C1 OG C2, ENDRING AV BESTEMMELSENE	<a href="#">200001933</a>	09.03.2000

OBS! Flere planendringer kan evt. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	75,7 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	17,3 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1500 - Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Småbåtanlegg	SA	7,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	Reperbanen	99,6 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	86,5 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15750000</a>	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	77,1 %
<a href="#">18740000</a>	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2012	22,9 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	66,8 %
18740000	1 - Nåværende	530 - Vannareal for almen flerbruk	15,8 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	9,6 %
18740000	1 - Nåværende	521 - Småbåthavn	7,1 %
15750000	1 - Nåværende	632 - Gang- og sykkelareal	0,4 %
15750000	1 - Nåværende	680 - Havn	0,3 %
15750000	1 - Nåværende	521 - Småbåthavn	< 0,1 % (3,8 m <sup>2</sup> )

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	< 0,1 % (2,7 m <sup>2</sup> )

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
<a href="#">70450000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 366 MFL., SANDVIKSODENE	<a href="#">202220636</a>
<a href="#">64290000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL., LEHMKUHLBODEN	<a href="#">202220474</a>
<a href="#">61690000</a>	34	BERGENHUS. GNR 168, OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR KRISTIANHOLM, SANDVIKSTORGET OG ROSEGRENEN	<a href="#">202220436</a>
<a href="#">60390000</a>	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 377, 379, SANDVIKSODENE 78C - 80	<a href="#">200802321</a>
<a href="#">18440000</a>	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 360 MFL., SANDVIKSODER	<a href="#">200502938</a>
<a href="#">15625000</a>	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 MFL., BEBYGGELSESPÅN FOR SANDVIKEN BRYGGE, FELT A	<a href="#">199900958</a>
<a href="#">15625000</a>	32	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 MFL., BEBYGGELSESPÅN FOR SANDVIKEN BRYGGE, FELT A	<a href="#">199900958</a>
<a href="#">15620004</a>	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 OG 71 MFL., SANDVIKEN BRYGGE	<a href="#">200110828</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2020	20746734-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	16.06.2020	<a href="#">202014012</a>
168/2020	20747579-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Meldingssak registrer tiltak	09.03.2012	<a href="#">201204001</a>
168/2020	20747579-3	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Meldingssak registrer tiltak	25.06.2012	<a href="#">201211018</a>
168/2020	20832606-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.08.2019	<a href="#">201913678</a>
168/2020	20832606-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.08.2019	<a href="#">201913678</a>
168/2020	20832606-4	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.09.2020	<a href="#">202019092</a>
168/2058	20760753-3	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.03.2018	<a href="#">201806808</a>
168/2058	20760753-4	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.01.2020	<a href="#">201919076</a>
168/2058	20760753-5	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	09.06.2021	<a href="#">202116121</a>
168/2058	20760761-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.01.2016	<a href="#">201600635</a>
168/2058	20760761-2	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	06.10.2020	<a href="#">202019088</a>



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000  
Dato: 28.03.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 168/380/0/0  
Adresse: Måseskjæret 18 m.fl.



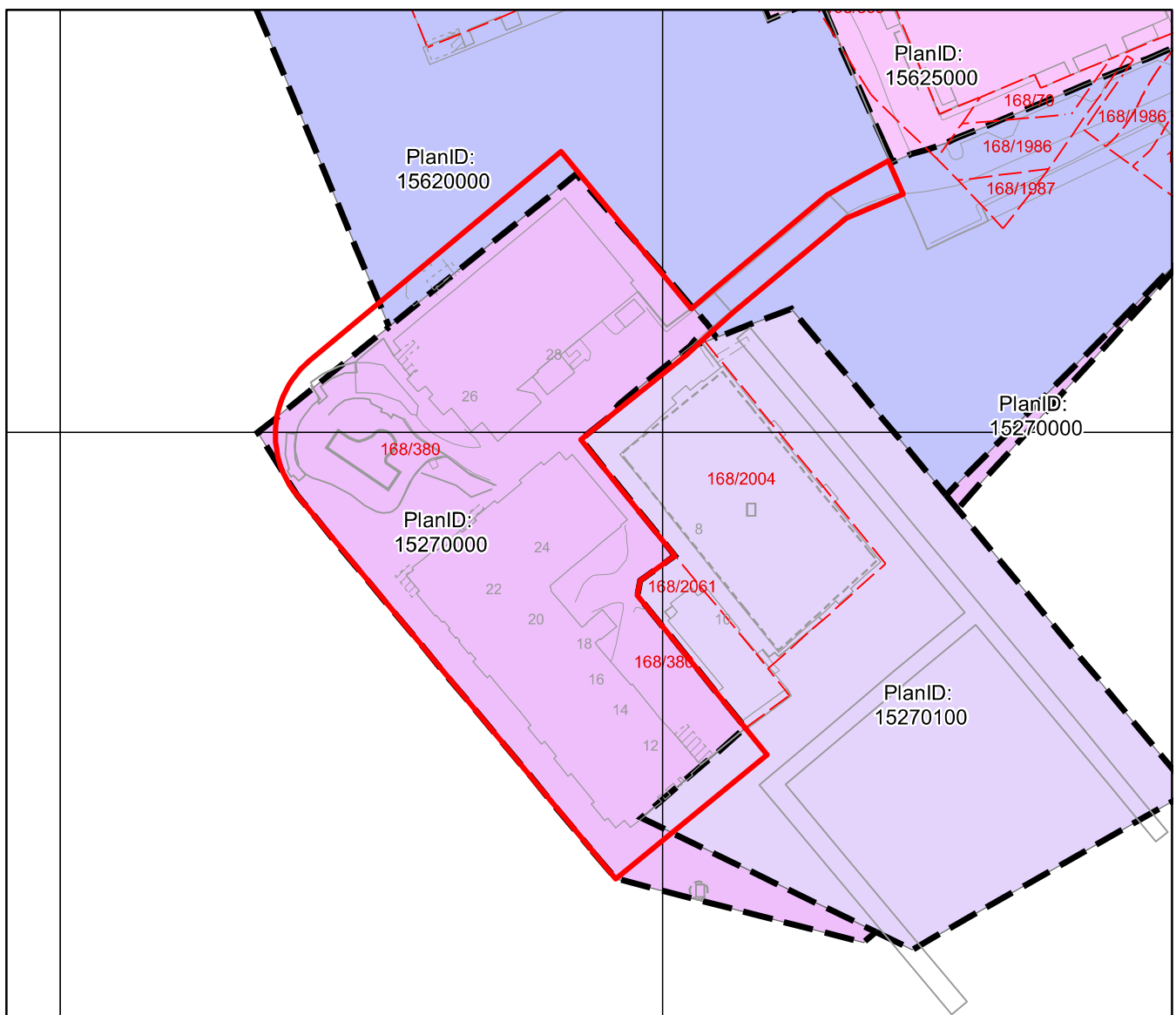
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15270000, 15270100, 15620000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

 Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000  
Dato: 28.03.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 168/380/0/0  
Adresse: Måseskjæret 18 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering





## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

### Juridisklinje

∕ ∖ ∕ 1212 - Byggelinje

∕ ∖ ∕ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

### Begrensningsgrense gammel lov

∕ ∖ ∕ Reguleringsplan bevaringsgrense

### Begrensningsområde gammel lov

| | 660 - Bevaringsområder

### Plangrense

∕ ∖ ∕ Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

∕ ∖ ∕ Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Konsentrert småhusbebyggelse

■ Blokkbebyggelse

■ Kjørevei

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Gatetun

■ Torg

■ Trafikkområde i sjø og vassdrag

■ Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

||| Privat småbåtanlegg (sjø)

■ Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

■ Felles gårdsplass

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Annet kombinert formål



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.03.2023


Arealplan-ID: 65270000

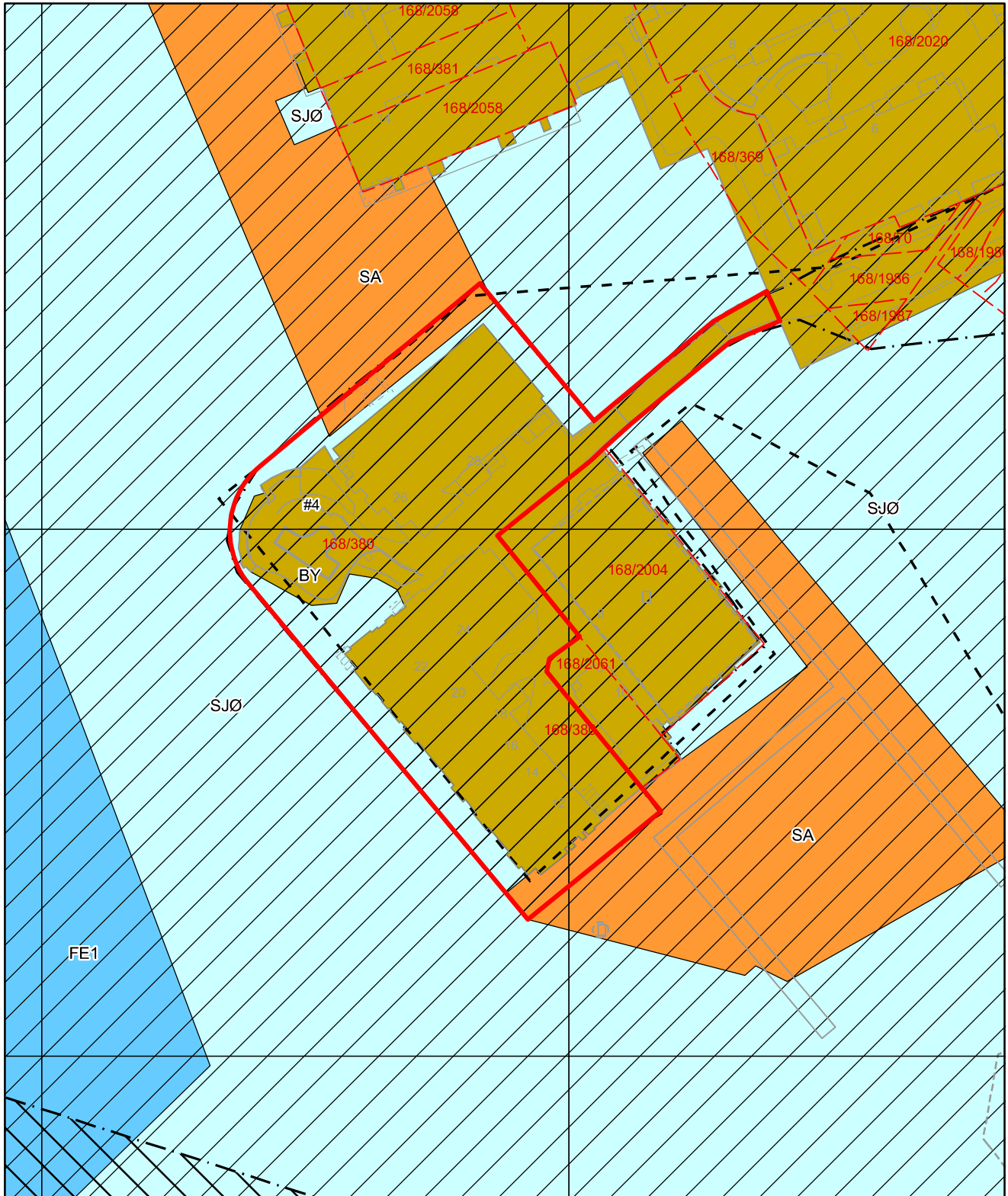
Gnr/Bnr/Fnr: 168/380/0/0

Adresse: Måseskjæret 18 m.fl.











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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Støysone gul		Bruk og vern av sjø og vassdrag
			Ferdsel



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.03.2023

Arealplan-ID: 18740000


Gnr/Bnr/Fnr: 168/380/0/0

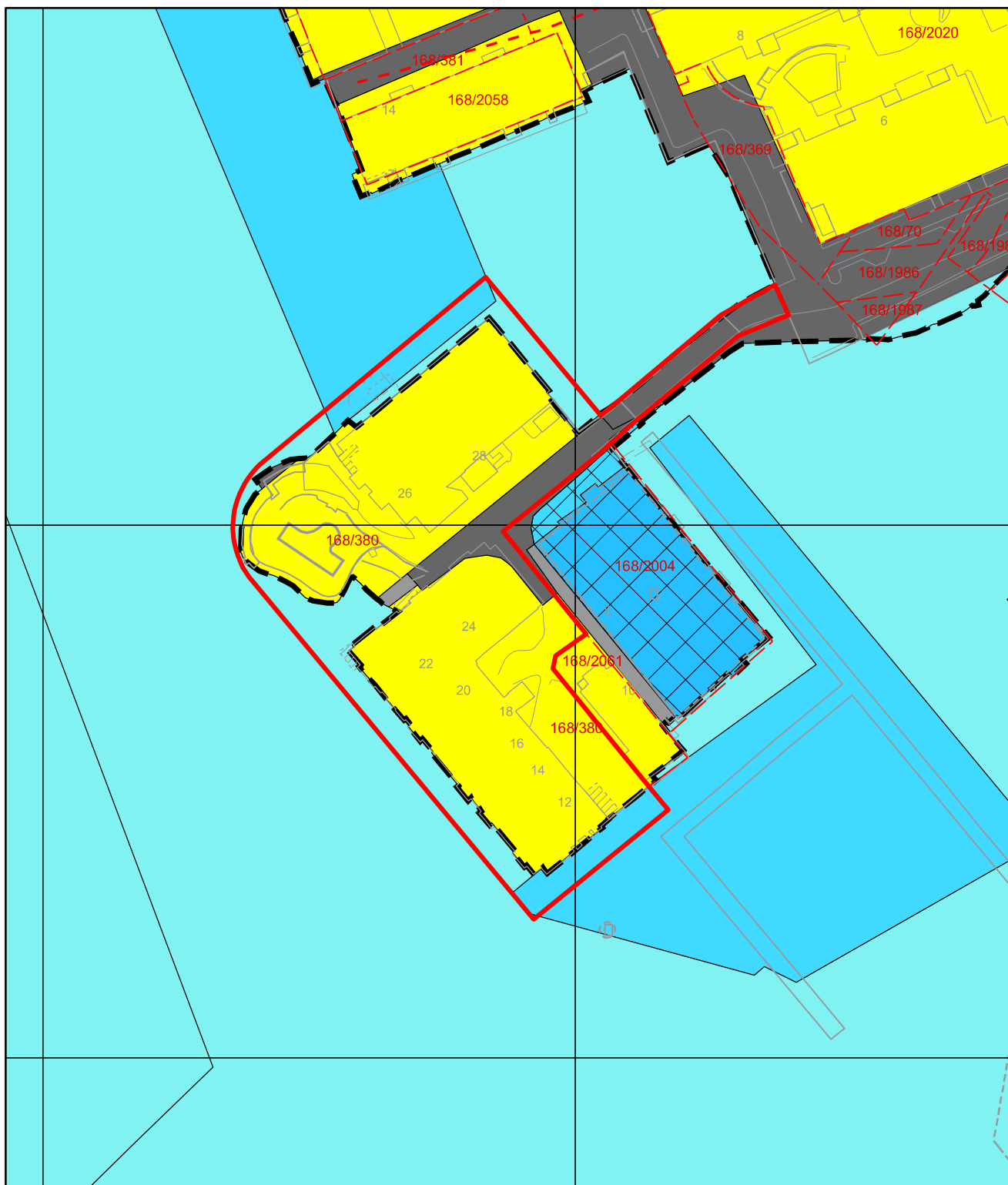
Adresse: Måseskjæret 18 m.fl.

N




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


 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Hovedturveg, fremtidig


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


 Unntatt rettsvirkning

### KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)

 Erverv (N)

 Småbåthavn (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Gang- og sykkelareal (N)

 Havn (N)



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.03.2023

Arealplan-ID: 15750000


Gnr/Bnr/Fnr: 168/380/0/0

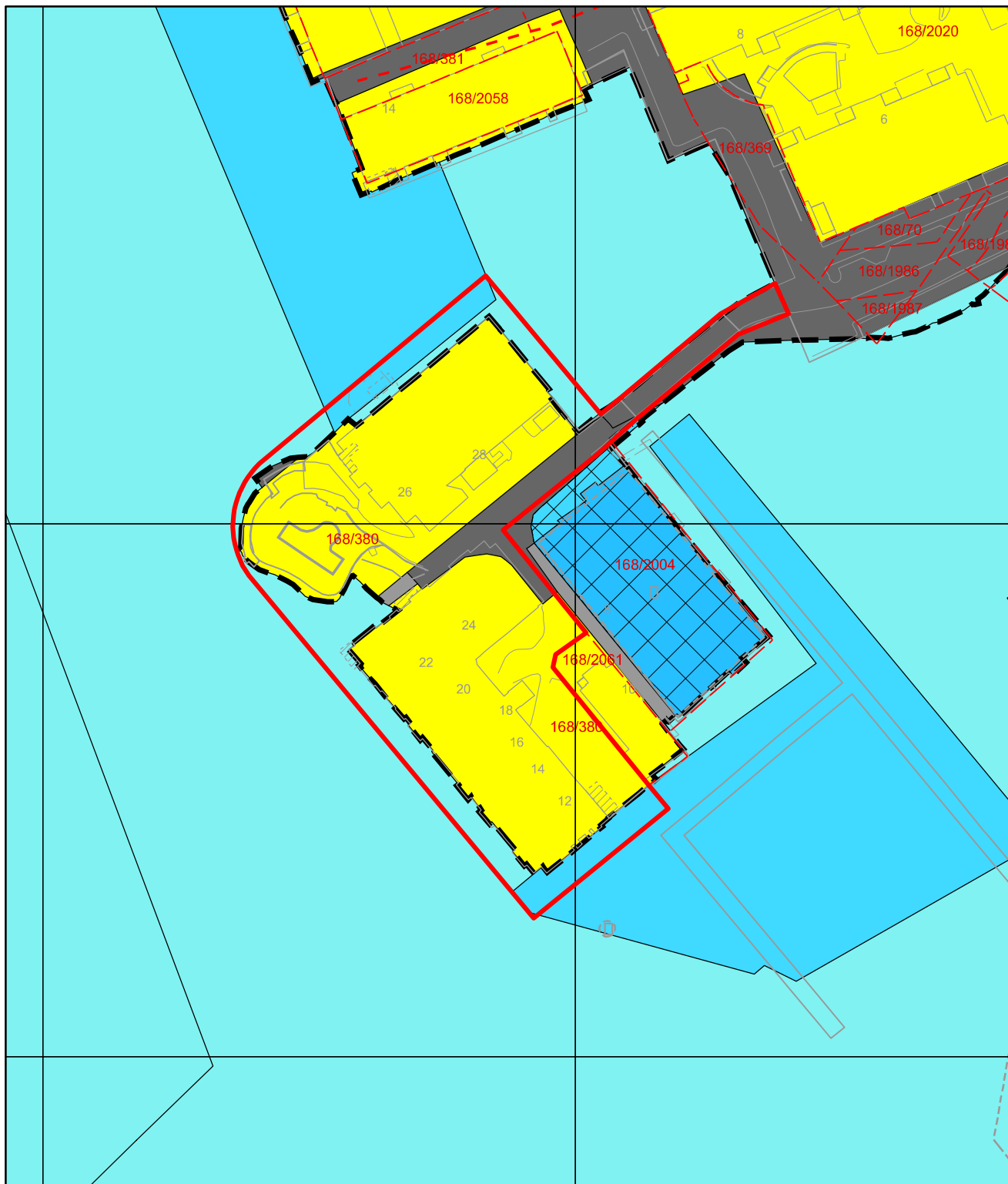
Adresse: Måseskjæret 18 m.fl.

N




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


 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Hovedturveg, fremtidig


 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


 Unntatt rettsvirkning

### KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)

 Erverv (N)

 Småbåthavn (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Gang- og sykkelareal (N)

 Havn (N)



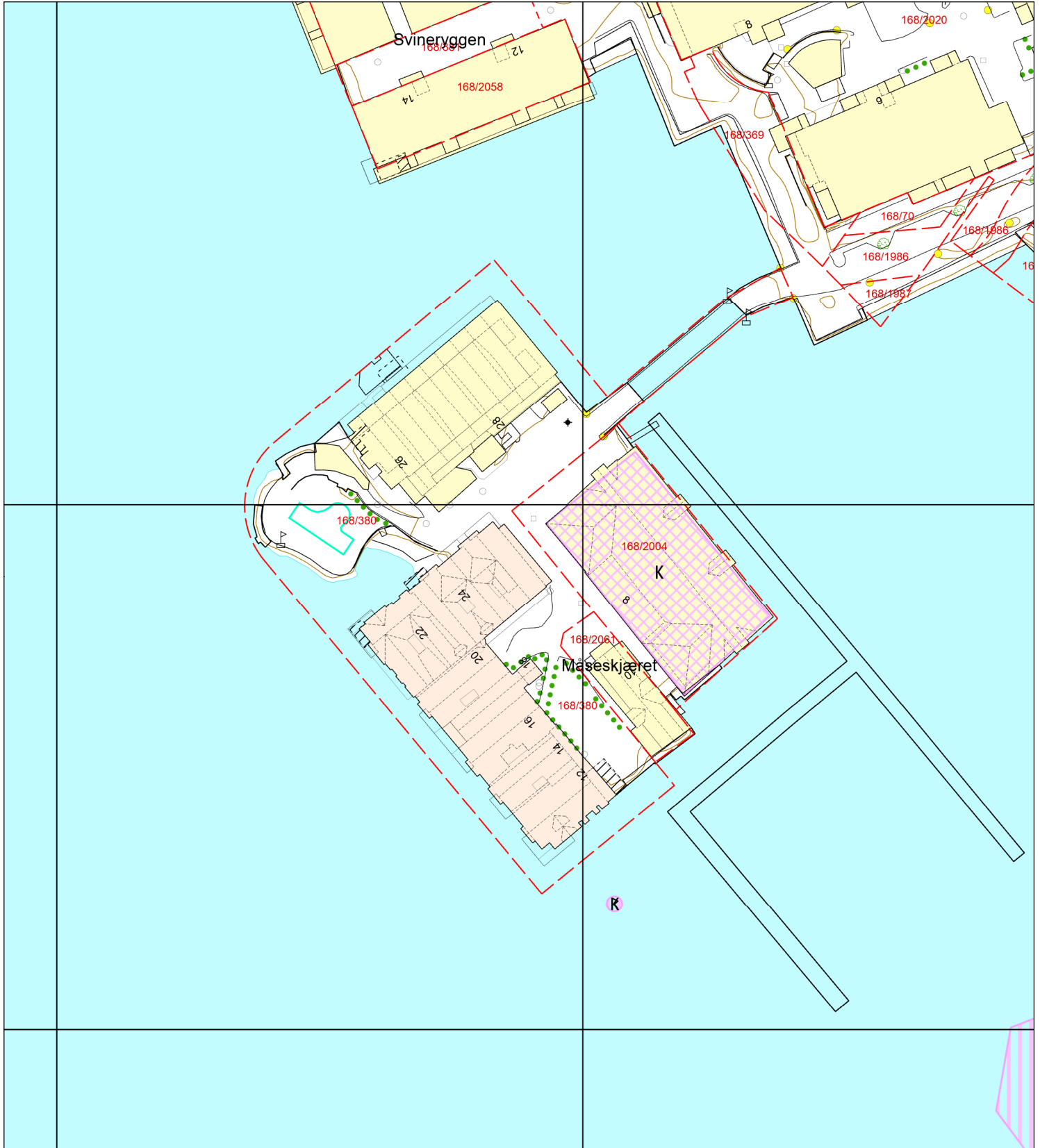
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 28.03.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/380/0/13  
Adresse: Måseskjæret 18, 5035 BERGEN



BERGEN  
KOMMUNE



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker