PRIVATMEGLEREN
VEST

SKANSELIEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

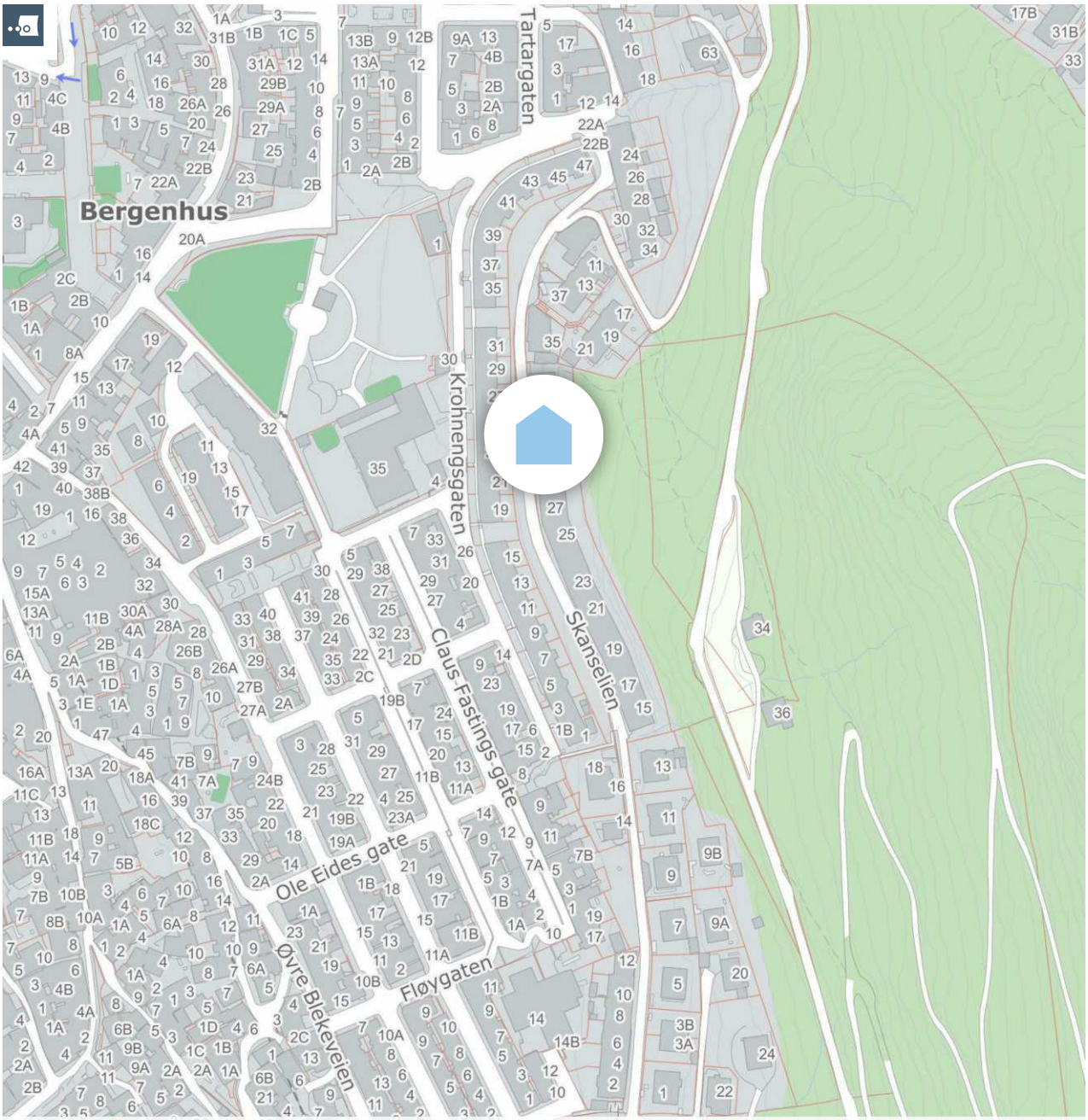
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKANSELIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 04.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Sagenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skanselien 31, 5031 BERGEN

Annet på felleseiet tomt, bygget i 1962

GNR 167 BNR 1217 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SKANSELIEN

Verdivurdert til

5 020 000

28 000	5 048 000	88 596
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 424 m²	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	5 190
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Balkong Peis

Lys og trivelig leilighet med en særdeles attraktiv beliggenhet i Skanselien. Leiligheten ligger i høy 2.etasje og fremstår som velholdt med nyere kjøkken (2013/2014) og bad (2013). Leiligheten inneholder videre 2 soverom, samt stor solrik balkong med panoramautsikt over Bergen by og Sandviken.

Normal salgspris ligger i intervallet mellom 5.000.000,- og 5.100.000,- eksklusiv fellesgjeld. Mulighet for høyere pris ved en god budrunde.

En meget attraktiv leilighet i dagens marked!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Skanselien 31
5031 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 21/08/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 1217
Hjemmelshaver:	Ingo Bethke og Shuang Gao
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1962
Tomt:	3 423 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ingo Bethke og Shuang Gao
Befaringsdato:	11.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med puss og maling, samt partier med fasasdeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og teglstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om aksjeselskapet:
Styretsleder: Jan Leif Kristiansen
Kontaktperson: Jan Leif Kristiansen

Beliggenhet:
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sandviken i Bergen med gangavstand til sentrum. I området er det tilsvarende bebyggelse som leiligheten samt eldre Bergenske trehus. I nærheten ligger Støletorget, med blant annet dagligvare, café, apotek og Seven Eleven. Fra ytterdøren er det kort gangavstand til Bryggen og Bergen sentrum med alt det har å by på. I nærområdet har man kort vei til tur områder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. Det er også kort vei til fløibanestasjon. I området finnes det også flere parker, blant annet Meyermarken. Det er flere treningssenter i nærheten, som Nr. 1 Fitness ved Birkebeinersenteret SATS Sandviken på Måseskjæret.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 931 019 384
Navn/foretaksnavn: SKANSELIEN BOLIGSELSKAP AS
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995
Stiftelsesdato: 15.12.1958

Takstobjektet:
3-Roms aksjeleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 7,6m².
Tilhørende leiligheten er det to boder i 1.etasje på henholdsvis 2,3m² og 2,1m².
Tilhørende leiligheten er det en bod på loftet med et gulvareal på 3,2m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.
Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2013.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2013/2014.
- 1-stavs parkettgulv fra 2013.
- Parkettgulvene ble slipt og behandlet i 2026.
- Malt ulike overflater i 2026.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	57	0	0	8
Kjellerboder	0	4	0	0
Loftsbod		3	0	0
SUM BYGNING	57	7	0	8
SUM BRA	64			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(5,8m²), bad/vaskerom(2,5m²), soverom(8,3m²), soverom(6,5m²), stue og kjøkken(31,8m²).

BRA-e:

1. Etasje: Ekstern bod(2,3m²), ekstern bod(2,1m²).
Loft: Ekstern bod(3,2m²).

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

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

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1962 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

21/08/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100 på hele gulvet).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller sjakt og fordelerskap på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og utgjør dermed en risiko.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, ett av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 1986.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2012.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,6m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke lokalisert/påvist hvor drensåpningen i fordelerskapet ledes. Manglende drensåpning/drensåpning som ikke ledes til lekkasjesikring utgjør en risiko. Fordelerskap skal være utstyrt med drensåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje å forhindre skader. Ytterliggere undersøkelser må utføres, dersom drensåpning ledes direkte i veggen vil en lekkasje kunne skade (fuktskade) veggkonstruksjonen rundt fordelerskapet og bakenforliggende konstruksjoner.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Rørene bør merkes og det bør monteres kursfortegnelse i skapet.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 80 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100 på hele gulvet).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og utgjør dermed en risiko.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Som følge av alder på vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980 er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er ikke lokalisert/påvist hvor drensåpningen i fordelerskapet ledes. Manglende drensåpning/drensåpning som ikke ledes til lekkasjesikring utgjør en risiko. Fordelerskap skal være utstyrt med drensåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje å forhindre skader. Ytterliggere undersøkelser må utføres, dersom drensåpning ledes direkte i veggen vil en lekkasje kunne skade (fuktskade) veggkonstruksjonen rundt fordelerskapet og bakenforliggende konstruksjoner.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet. Rørene bør merkes og det bør monteres kursfortegnelse i skapet.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vest	Oppdragsnr.	170260060
Addresse	Skanselien 31		
Postnr.	5031	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ingo Bethke		
Selgers navn	Shuang Gao		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/16

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP0003233571

Våtrom

Initialer selger:
I B
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2013 Totalrenovering. BI Elektro AS: elektrisk og varmekabler. Anders O. Grevstad AS: rør i rør, sluk, toalett etc.2026 S2 Servicetjenster AS: skiftet blandebatteriet til servant.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2013 Totalrenovering. Tidligere eiere (ukjent om de er faglærte): Stenderverk, støp, flis, fug, membran, gips tak + vegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Informasjonen om renovering av badet er en avskrift fra den vedlagte egenerklæringen fra de tidligere eierne (datert 12.05.2016).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2013. Tidligere eiere: ny fullstending membran (Mapei Mapegum)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2013. Anders O. Grevstad AS: ny sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2013. BI Elektro AS: elektrisk og varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Informasjonen om renovering av badet er en avskrift fra den vedlagte egenerklæringen fra de tidligere eierne (datert 12.05.2016).

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2013: Kjøkkenet flyttet til stuen. Nye rør-i-rør m/fordelerskap til kjøkken og bad. Stoppekran i og utenfor fordelerskap. Nye avløpsrør og sluk. 2024: ny oppvaskmaskin (Elkjøp ser.). 2025: ny kjøkkenbatteri (Kess VVS). 2026: ny servantbatteri (S2 Service)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fra vedlagt egenerklæring fra de tidligere eierne fremgår det at rørleggingsarbeidene og kontroll i 2013 ble utført av Anders O. Grevstad AS. Kvitteringer eksisterer for arbeidene gjort i 2024-2026.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

2013 Anders O. Grevstad AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har ikke opplevd problemer, men det har vært rapportert dårlig trekk i enkelte andre leiligheter. I 2025 fikk imidlertid alle skorsteinene manuelle avtrekksvifter, og vi er ikke kjent med at noen har hatt problemer etter det.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2018 Fasaden ble malt samt rengjort under terrassebordene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble gjort i regi av aksjelaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2024: Sandfangs kummer på baksiden inspisert og utbedret. Støpning i vannrenner mot fjellet for å tette disse. Det ble installert ventilasjon i oppgangene i 31 og 33. 2025: Det er etablert en mur mot fjellet bak nr 25. Denne skal føre vannet ned i renne.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ovenstående er dokumentert i de vedlagte årsrapportene for 2024 og 2025 fra aksjelaget. Arbeidet ble utført av Betong Consult AS.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2013 BI ELEKTRO AS: Nye sikringer til kjøkken, skiftet varmekabler på bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Informasjonen ovenfor er en avskrift fra den vedlagte egenerklæringen fra de tidligere eierne (datert 12.05.2016).

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

2013 Det elektriske anlegget ble undersøkt av elinstallatører fra BI ELEKTRO AS i forbindelse med totalrenoveringen av leiligheten (ifølge egenerklæringen fra de tidligere eierne)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

2013 Nye sikringer til kjøkken, skiftet varmekabler på bad (ifølge egenerklæringen fra de tidligere eierne)

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2024: Det ble installert ventilasjon i oppgangene i nr 31 og 33.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Årsrapport for 2024 fra aksjelaget.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 23.11.1962. Det er utstedt ferdigattest på utskifting av balkonger, datert 15.04.1997.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Aksjelaget har vedtatt å skifte ut vinduene og male fasaden denne høsten/vinteren. Dette vil medføre en økning i fellesgjelden på cirka 200 000 kroner per enhet, som skal finansieres gjennom en årlig økning i fellesutgiftene på 5 % de neste ti årene.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

1. Utskifting av vinduene med nye 3-lags vinduer og maling av fasaden vil starte i den øvre delen av Skanselien i august 2026 og deretter fortsette nedover gaten.
2. Varmluft til stekeovn fungerer ikke. 3. Planlagt sliping av parkettgulvet i uke 34.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.08.2026

Signert av *Ingo Bethke*

Signert av *Shuang Gao*

Initialer selger:
I B
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skanselien 31, 5031 BERGEN**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310927**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139320344**
Gårdsnummer **167**	Bruksnummer **1217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 922 kWh**



APPROBERT

VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

på de i skriv av 20 MAI 1950 satte betingelser

21/12. Dagbok. nr. 8792 1937.

Stemplemerke Kr. 90.-

xxxxxxxxxxxxxxxx

S k j ö t e .

R.f.e. 5157/35

I henhold til bystyrets beslutning av 18/6-1937 godkjent av justisdepartementet 3/7-1937 skjöter og overdrar herved undertegnede rådmann for eiendomsforvaltningen på Bergen kommunes vegne tomtene

Skanselien nr. 15,17,19,21,23,25,27,29,31,33, 35 og 37

til

herr byggmester Peder Kalhagen f. 29/12-1893

for kr. 9.000- ni tusen kroner-

på följende vilkår :

1. Kalhagen bebygger arealet og oparbeider veien mellem Skanselien og Breistölen overensstemmende med den av bystyret i möte den 20/9-1937 vedtatte reguleringsplan.
2. Veien oparbeides av Kalhagen efter veivesenets forskrifter for private veianlegg og under dets kontroll, sluk anbringes hvor veivesenet finner det påkrevet, stöttemurene såvel i veiens indre som ytre side föres ned på betryggende fjellfundament og veien fremföres i sin helhet uten stans i arbeidet.
3. Kalhagen bekoster og besörger det hele anlegg av vann- og kloakkledninger inklusiv ledningsmateriellet, idet kommunen dog bidrar med maksimum kr. 6.000 til bestridelse av ledningsmateriellets kostende.

Der skal på forhånd efter konferanse med vann- og kloakkvesenet opstilles bestemmelser m.h.t. ledningsarbeidenes utförelse, herunder detaljert beskrivelse vedr. gröftearbeidet, hvilke arbeider utföres under vann- og kloakkvese-

. nets kontroll.

Vei med ledninger overtas av kommunen, når utbygningen er ferdig og anleggene godkjent.

4. Kommunen har rett til å ha liggende det på Skanselien nr.15 værende bekkeinntak med bekkeledning. Vann- og kloakkvesenet skal ha uhindret adgang til når som helst og uten vederlag å kunne grave op bekkeldeningen for reparasjon og vedlikehold m.v. og uhindret adgang til ledningsanlegget og bekkeinntaket under inspeksjon og utbedringsarbeider. Der må ikke bygges eller findamenteres nærmere ledningsanlegget og bekkeinntaket enn 1 meter, regnet fra dettes mittpunkt, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utföres på en sådan måte at disse byggverker ikke lider skade i tilfelle ledningen opgraves.

5. Kalhagen opförer et nettverksgjede med jernstolper i lovlig höide- 1,10 m - mot kommunens bakenforliggende grunn.

6. Planene for tomtenes bebyggelse skal godkjennes av rådmannen for eiendomsforvaltningen. Bygningens beliggenhet på tomten skal godkjennes av byplanrådet.

7. Bebyggelsen av tomtene skal være påbegynt innen 1 år efter at skjöte på tomten er utferdiget og fullfört innen 2 år derefter. Disse frister kan på ansökning forlenges.

8. Er bebyggelsen av tomtene ikke påbegynt innen den frist som er satt i punkt 7, skal kommunen ha rett til å ta tomtene tilbake for samme pris som Kalhagen har betalt for den, og således at han dekker alle overdragelsesomkostninger, også de som kommunen måtte ha hatt ved salget. Det samme gjelder hvis bebyggelsen er påbegynt innen den satte frist, uten å være ferdig innen den frist som er satt for ferdigjörelsen.

9. I tilfelle av at kommunen i henhold til punkt 3 erhverver tomtene tilbake, skal Kalhagen ikke ha rett til å stille krav om godtgjörelse for arbeider som i mellemtiden måtte være utfört på tomtene.

10. Til bygning som opföres på tomten skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner til å bli medlem av Norske arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjör om de nevnte kvalifikasjoner er tilstede. Und-

tagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfeller beslut-
tes av formannskapet.

11. Alt håndverksarbeide ved bygget skal utföres gjennem håndverks-
mestre med borgerskap i Bergen, bortsett fra slike arbeider
som vedkommende byggherre selv utförer, eller som hans slekt og
venner hjelper ham med.

12. Det må bare anvendes arbeidere som har hjemstavnsrett i Bergen,
og innenbys industri må så vidt mulig tilgodesees. Fravikelse
fra disse bestemmelser kan bare skje efter godkjennelse av for-
mannskapet eller den formannskapet har bemyndiget til å meddele
sådan godkjennelse.

13. Håndverksmestrene, som i henhold til foranstående bare kan anven-
de arbeidere som har hjemstavnsrett i Bergen ved byggene, må til
fagarbeide kun anvende faglærte arbeidere og betale dem efter den
for vedkommende fag gjeldende lönnstariff. De må påse at reglerne
for anvendelse av innenbys fabrikata befölges.

14. Hvis de i punktene 10 til 13 fastsatte betingelser ikke iakttas
betaler Kalhagen til bykassen en mulkt, som fastsettes av rådmannen
for eiendomsforvaltningen, stor inntil kr. 300,-.

15. För det er bygget ferdig hus på tomten, må denne ikke avhendes
uten formannskapets samtykke.

16. Eiendommen selges til boligbygning. På eiendommen må ikke innre-
des butikk uten rådmannen for eiendomsforvaltningens skriftlige
tillatelse.

17. Kommunen har intet ansvar for vannsig eller for veiter (åpne og
lukkede) som kommer fra ovenforliggende arealer, selv om vannsiget
eller veitene först viser sig ved utgravning av tomten. Kommunen
har heller ikke ansvar for stensprang eller jordras fra ovenfor-
liggende kommunale arealer.

18. Kjöperen får ingen rettigheter utenfor tomtenes grenser, heller ik-
ke andre rettigheter med hensyn til arealets bebyggelse enn de
rettigheter han har i henhold til gjeldende villaregler.

19. Punktene 6- 15 bortfaller når ferdigattest er tinglyst.

Kjöpesummen kr. 9.000, som også inkluderer gategrunns-
refusjon er betalt.

RAADMANNEN FOR EIENDOMSFORVALTNINGEN Bergen den 8/12 — 1937.

Andreas Heiberg. E. Svenke.

Avskriftens riktighet bekreftes

Bethke, Ingo
Skanselien 31, 5031 BERGEN

Vår ref.: 0394-1-17
Dato: 29.06.2026

Deres henvendelse av 29.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 17 i Skanselien Boligselskap As er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Skanselien Boligselskap As
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	931019384
Seksjons-/andelsnr.:	17
Seksjons-/andelseier:	Bethke, Ingo Gao, Shuang
Adresse:	Skanselien 31, 5031 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003233571

Fellesutgifter:

TV og Internett	469,00	Månedlig
Felleskostnader	4 918,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 5 387,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.:	65018129021
Lånebeskrivelse:	Nordea, Annuitet, flytende rente
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	12 423,20
Total saldo lån:	1 016 556,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027

Fellesgjeld pr. 29.06.2026: 12 423,20

Total fellesgjeld for Skanselien Boligselskap As pr. 29.06.2026: 1 016 556,00

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Jan Leif Kristiansen
Styreleders e-post: jan@greenrock.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	18 961
Andel formue pr 31.12.2025	10 324

Bygning/eiendom
Byggeår 1958
Gårds-/bruksnr: 167/1217

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Nye aksjonærer må godkjennes av styret.

Boligselskapet skal i gang med rehabilitering i 2026. Blant annet skal alle vinduene skiftes. Det kan medføre økning i felleskostnadene og låneopptak. Kontakt styret for ytterligere info.

Laget har ikke parkeringsplasser. Boligsoneparkering.

Laget har ikke heis. Låssystem med kopisikrede nøkler (systemlås).

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

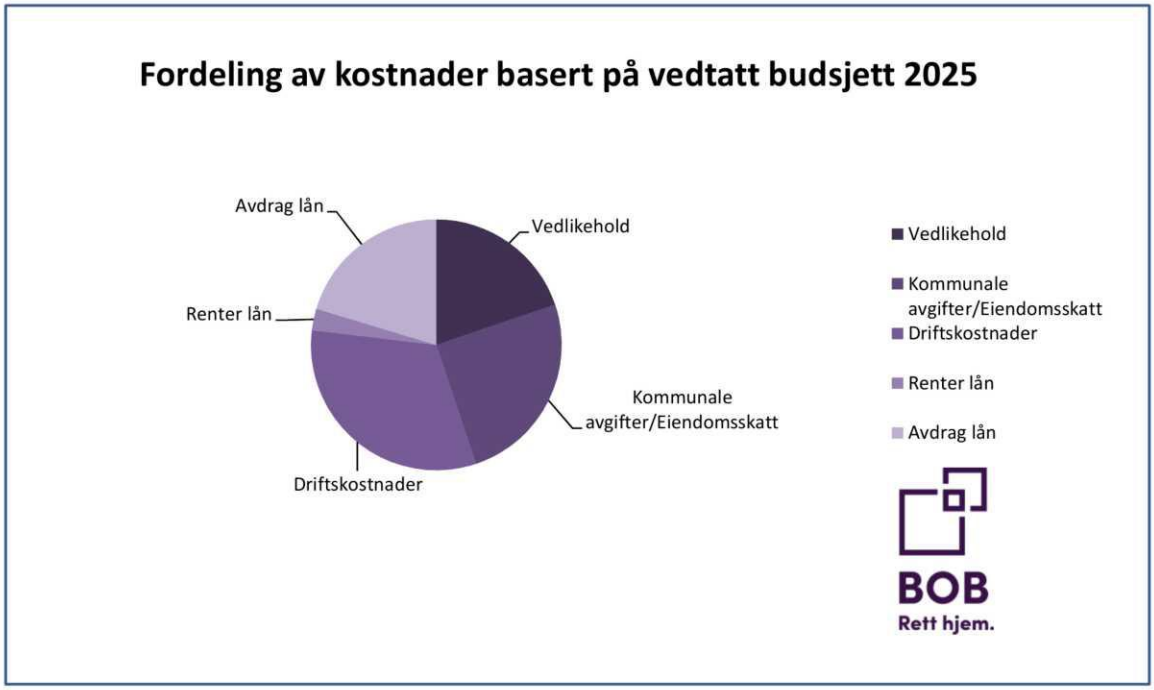
Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	394	SKANSELIEN BOLIGSELSKAP AS (0394)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	993 000	19 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 257 000	25 %
Driftskostnader	1 606 200	32 %
Renter lån	140 000	3 %
Avdrag lån	1 021 000	20 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	76 700	2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	5 093 900	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I

SKANSELIEN BOLIGSELSKAP AS

Dato: 19.mai 2026 kl: 18:00
Sted: Varegg Klubbhus, Persenbakken 20, 5034 Bergen

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Vennligst fyll ut informasjonen under og lever denne ved inngangen

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Skanselien Boligselskap AS

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per leilighet!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

Styrets årsrapport for 2025 er vedlagt.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Regnskap for 2025 med revisors beretning er vedlagt. Regnskapet ble gjort opp med kr. 981.268,-

4. Behandling og godkjenning av budsjett.

Budsjett for 2026 vil bli satt opp etter generalforsamlingen..

5. Styrehonorar

Styret har i 2025 tatt ut kr. 200.000,- i styrehonorar. Gjennomsnittlig styrehonorar i.h.h.t. BOB statistikk for sammenlignbare borettslag i Bergen er kr. 217.000,- ,
Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelse til styret.

6. Valg av styre

Styret har etter generalforsamling i 2025 hatt følgende sammensetning:

Jan Kristiansen	Styreleder	På valg
Jarle Bjordal	Styremedlem	Ikke på valg
Rolf Arne Løvøy	Styremedlem	Ikke på valg
Astrid Hjertaker	Styremedlem	På valg
Dinara Yangeldina	Styremedlem	På valg
Johan Aarstein	Varamedlem	Ikke på valg
Hilde Netland	Varamedlem	Ikke på valg

Valgkomite er følgende:
Randi Lotsberg, Ronald Hole Fossåskaret og Inga Øystese Hovde.

7. Andre/Innkomne saker

Styret har følgende saker til behandling av generalforsamlingen:

7.1. **Energi tiltak**
Dette innebærer skifte av alle vinduer. Skifte av vinduer er en del av vedlikeholdsplanen for Skanselien Boligselskap og saken er derfor til orientering og skal ikke stemmes over.

7.2. I tillegg må generalforsamlingen ta stilling til om vi skal etablere solskjerming på de store stuevinduene i form av utvendig Zip Screen.

7.3 Når vi har stillas på fasaden mot vest anbefaler et enstemmig styre at vi også etterisolerer fasaden.

Harald Opsvik har sendt inn følgende sak til behandling:

7.4 Utsette skifte av vinduer.

STYRET I SKANSELIEN BOLIGSELSKAP AS

Årsberetning 2025
for
Skanselien Boligselskap AS

Virksomhetens art og lokalisering
Skanselien Boligselskap AS består av 80 leiligheter. Eiendommen: gnr. og bnr. 167/1217
Adresse er: Skanselien 15 - 33 i Bergen Kommune.

Formålet med boligselskapet er å ivareta driften av bygningene, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle saker av felles interesse.

Oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 1.055.338,-

Regnskapet viser også at vi har kr. 2.263.917,- i omløpsmidler.
Dette viser at boligselskapet har hatt evne til å dekke sine betalingsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

Selskapet har et restlån på kr. 1.551.545,- og vi betaler i dag en rente på 5,75 nominelt.

Budsjett 2025
Budsjettet for 2026 er vanskelig å sette opp nøyaktig før etter at generalforsamlingen har gjort sine valg vedr energi tiltak og skifte av vinduer.

Fortsatt drift
Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt under foregående avsnitt har styret lagt forutsetningen for fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet og bekrefter derfor at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte. Det har ikke oppstått spesielle skader eller ulykker i sameiet.

Likestilling
Selskapets styre har i 2025 bestått av 2 kvinne og 3 menn.
Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Valgkomiteen oppfordres til spesielt å ha fokus på dette.

Ytre miljø
Selskapet virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for bebyggelse av denne art.

Styrets arbeid
Styret har avholdt 9 møter i 2025.
Styrets viktigste arbeidsoppgave er vedlikehold av eiendommene.

Vedlikehold

Gjennomført vedlikehold i 2025:

- Fuktproblematikk i underetasjer og drenering av bakplassen. Det er etablert en mur mot fjellet bak nr 25. Denne skal føre vannet ned i renne.
  Vi har montert avfuktings anlegg i trappeoppgangene i nr 31 og 33.
  Videre arbeid her blir nå satt på vent for å se resultatene av det vi har gjort.
- Alle skorsteinene er innkledd og har fått manuell avtrekksvifte på toppen.
- Vedlikeholdsplanen er oppdatert i samarbeid med BOB.
- Det er i tillegg utført en del dugnadsarbeid både fra styremedlemmer og andre aksjonærer.

Anbefalte og prioriterte tiltak i 2026:

- Energi prosjektet vil bli igangsatt i 2026. Dette innebærer bl.a. skifte av alle vinduene.
- Generalforsamlingen må ta stilling til om vi skal isolere fasaden mot vest samtidig som vi har oppe stillaser for skifte vinduene.

Internkontroll og HMS

Det foreligger ingen avtale med vaktmester om brøyting, snømåking og strøing. Dette må derfor utføres på dugnad ved behov. Der er plassert snø måker og salt i alle inngangene.

Lettstyrt har maler for et godt HMS system med internkontroll som er tatt i bruk. Styret gjennomfører risikovurdering og internrevisjon i tråd med de krav som foreligger.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er BOB
Sameiets revisor er KPMG.
Sameiets forsikringsselskap er IF Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer:
Sameiets eiendomsmasse er fullverdiforsikret.
Sameiets egenandel ved skade er kr. 10.000,- . Når sameiets forsikring blir benyttet av sameier, skal sameier betale forsikringens egenandel.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker hvor sameiets forsikring vil bli benyttet, skal rettes til styret.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har i 2024 bestått av:

- Jan Kristiansen - styreleder, valgt for 2 år i 2024. På valg
- Jarle Bjordal - styremedlem, valgt for 2 år i 2025. Ikke på valg
- Rolf Løvøy - styremedlem, valgt for 2 år i 2025. Ikke på valg
- Astrid Hjertaker - styremedlem, valgt for 2 år i 2024. På valg
- Dinara Yangeldina - styremedlem, valgt for 2 år i 2024. På valg

Johan Aarstein	- Varamedlem	Ikke på valg
Hilde Netland	- Varamedlem	Ikke på valg

Valgkomité:

- Randi Lotsberg
- Ronald H. Fossåskaret
- Inga Hovde

Bergen, 20 april 2026

Jan Kristiansen	Jarle Bjordal	Rolf Løvøy	Astrid Hjertaker	Dinara Yangeldina
styreleder	*styremedlem*	*styremedlem*	*styremedlem*	*styremedlem*

Skanselien Boligselskap As

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Skanselien Boligselskap As
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 084 508	4 825 032	5 084 500	5 277 920
Andre inntekter	3	11 670	8 890	10 000	10 000
Sum inntekter		**5 096 178**	**4 833 922**	**5 094 500**	**5 287 920**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	220 002	189 996	180 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	4	31 020	26 790	25 400	28 200
Felles strøm og varme		119 740	108 472	120 000	120 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 256 129	1 144 970	1 257 000	1 385 000
Andre driftskostnader	6	626 173	667 324	705 300	700 840
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	15 077	19 166	18 000	22 000
Vedlikehold	8	1 194 590	1 714 906	993 000	1 262 000
Rehabilitering		55 900	0	0	16 572 000
Forretningsførsel		176 084	167 053	176 000	183 600
Revisjonshonorar		15 875	15 125	15 900	16 500
Andre konsulenthonorarer		58 650	188 391	94 000	94 000
Forsikring		271 601	242 495	271 600	282 500
Sum driftskostnader		**4 040 840**	**4 484 689**	**3 856 200**	**20 866 640**
Driftsresultat		**1 055 338**	**349 233**	**1 238 300**	**-15 578 720**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		61 249	64 445	0	0
Andre renteinntekter		239	650	0	0
Sum finansinntekter		**61 488**	**65 095**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		135 558	203 510	140 000	316 100
Sum finanskostnader		**135 558**	**203 510**	**140 000**	**316 100**
Resultat av finansposter		**-74 070**	**-138 415**	**-140 000**	**-316 100**
Resultat		**981 268**	**210 818**	**1 098 300**	**-15 894 820**
Til/fra annen EK		981 268	210 818	0	0
Sum disponeringer		981 268	210 818	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Skanselien Boligselskap As
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	21 969 842	21 969 842
Sum varige driftsmidler		**21 969 842**	**21 969 842**
Sum anleggsmidler		**21 969 842**	**21 969 842**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		758 766	284 284
Andre fordringer		89 491	59 375
Sum fordringer		**848 257**	**343 659**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 415 660	1 313 198
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 415 660**	**1 313 198**
Sum omløpsmidler		**2 263 917**	**1 656 857**
SUM EIENDELER		**24 233 759**	**23 626 699**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Skanselien Boligselskap As
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Egne aksjer		-4 000	-4 000
Aksjekapital	11	164 000	164 000
Innskutt egenkapital		3 859 074	3 859 074
Sum innskutt egenkapital		**4 019 074**	**4 019 074**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 244 043	16 262 775
Sum opptjent egenkapital		**17 244 043**	**16 262 775**
SUM EGENKAPITAL		**21 263 117**	**20 281 849**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	1 551 545	2 573 711
Sum langsiktig gjeld		**1 551 545**	**2 573 711**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		89 491	65 282
Leverandørgjeld		1 077 063	477 413
Skyldige off. myndigheter		28 200	25 380
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		200 000	179 998
Annen kortsiktig gjeld		24 343	23 067
Sum kortsiktig gjeld		**1 419 098**	**771 139**
SUM GJELD		**2 970 643**	**3 344 850**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 233 759**	**23 626 699**

Bergen,
Styret for Skanselien Boligselskap As

Jan Leif Kristiansen Styrets leder	Jarle Bjordal Styremedlem	Rolf Arne Løvøy Styremedlem
Astrid Hjertaker Styremedlem	Dinara Podgornova Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	4 597 788	4 357 512	4 597 800	4 827 680
3816	TV og internett	486 720	467 520	486 700	450 240
Sum felleskostnader		**5 084 508**	**4 825 032**	**5 084 500**	**5 277 920**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3855	Vaskeripenger	10 760	8 890	10 000	10 000
3885	Andre inntekter	910	0	0	0
Sum andre inntekter		**11 670**	**8 890**	**10 000**	**10 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	200 000	179 998	180 000	200 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 002	9 998	0	0
Sum styrehonorar		**220 002**	**189 996**	**180 000**	**200 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	0	5 000	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	2 429	0	0
6300	Møtekostnader	2 083	0	5 000	5 000
6336	HMS	7 073	10 417	10 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	1 100	0
6375	TV og internett	395 807	486 298	486 700	450 240
6376	Vaktmestertjenester	211 314	160 513	165 000	210 000
6377	Vakthold	3 516	3 516	4 000	4 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	0	4 000	0
6395	Andre leiekostnader	681	332	600	700
6630	Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6800	Kontorkostnader	0	0	5 000	0
6845	Kopiering	1 754	0	0	2 000
6860	Kursutgifter	0	1 000	0	0
6940	Porto	325	322	1 000	1 000
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	1 900	1 900
7782	Kostnader bomiljø	1 746	624	6 000	6 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**626 173**	**667 324**	**705 300**	**700 840**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 626	2 346	0	2 000
6510	Verktøy og redskap	0	3 843	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	13 450	12 977	13 000	15 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**15 077**	**19 166**	**18 000**	**22 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	390 264	14 250	100 000	600 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	60 607	500 000	500 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	250 694	50 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	14 006	549 957	200 000	25 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	35 943	0	12 000	12 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	150 940	6 185	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	772 219	5 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	26 935	13 030	20 000	20 000
6616	Vedlikehold tak	578 250	0	6 000	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	11 848	23 288	50 000	0
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	-13 596	24 678	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	50 000	50 000
Sum vedlikehold		**1 194 590**	**1 714 906**	**993 000**	**1 262 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	21 969 842
Anskaffelseskost pr.31.12	21 969 842
Bokført verdi pr.31.12	21 969 842
Anskaffelsesår	1958

Dokumentet er elektronisk signert

Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Postkasse	Porttelefoner 80 stk	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	31 151	122 084	132 227	38 663
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 151	122 084	132 227	38 663
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 151	122 084	132 227	38 663
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2010	2010	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	27 106
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	27 106
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	27 106
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	1 551 545	2 573 711
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	21 969 842	21 969 842

Note 11 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på kr 164 000 fordelt på 82 aksjer pålydende kr 2 000.

80 aksjer gir borett til en bestemt bolig.

Selskapet er 2 aksjer a kr 2 000, til sammen kr 4 000.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,75%, løpetid 9 år		
Opprinnelig 2018	11 250 000	
Nedbetalt tidligere	8 676 289	
Nedbetalt i år	1 022 166	
Lånesaldo 31.12		1 551 545
Beregnet innfrielsesdato: 10.07.2027		
Sum langsiktig gjeld		**1 551 545**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Nordea Bank Norge Asa 65018129021	3	24 353	73 059
	6	24 144	144 864
	12	23 648	283 776
	3	23 491	70 473
	2	23 047	46 094
	1	22 910	22 910
	3	22 649	67 947
	30	18 961	568 830
	1	14 712	14 712
	1	14 288	14 288
	13	13 707	178 191
	2	13 361	26 722
	1	13 328	13 328
	1	13 283	13 283
	1	13 067	13 067

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**885 718**	**1 862 739**
Periodens resultat	981 268	210 818
Avdrag lån	-1 022 166	-1 187 839
Endring i disponible midler	**-40 898**	**-977 021**
Disponible midler 31.12.	**844 820**	**885 718**

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST årsre...

Name	Date
Løvøy, Rolf Arne	**2026-04-22**

Identification

Løvøy, Rolf Arne

Name	Date
Podgornova, Dinara	**2026-04-22**

Identification

Podgornova, Dinara

Name	Date
Bjordal, Jarle	**2026-04-22**

Identification

Bjordal, Jarle

Name	Date
Hjertaker, Astrid	**2026-04-23**

Identification

Hjertaker, Astrid

Name	Date
Kristiansen, Jan Leif	**2026-04-21**

Identification

Kristiansen, Jan Leif

Signicat

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skanselien Boligselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanselien Boligselskap AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: JXCQU-6R3HK-D2ZE1-3D8MO-D0JJ1-1CKBG

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen

KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JXCQU-6R3HK-D2ZE1-3D8MO-D0JJ1-1CKBG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-04-29 14:21:52 UTC

QES

bankID

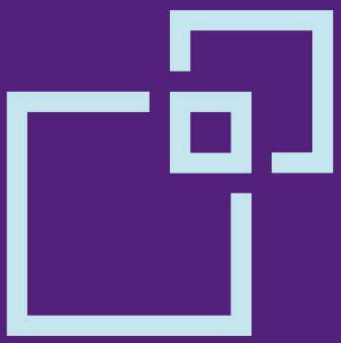
Penneo Dokumentnøkkel: JXCQU-6R3HK-D2ZE1-3D8MO-D0JJ1-1CKBG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BOB

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE



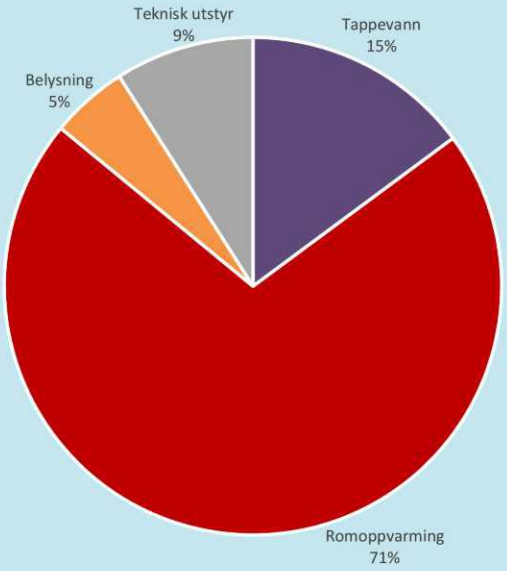
Informasjon til beboere før generalforsamling

Skanselien Boligselskap AS
19.05.2026

Byggenes energiforbruk

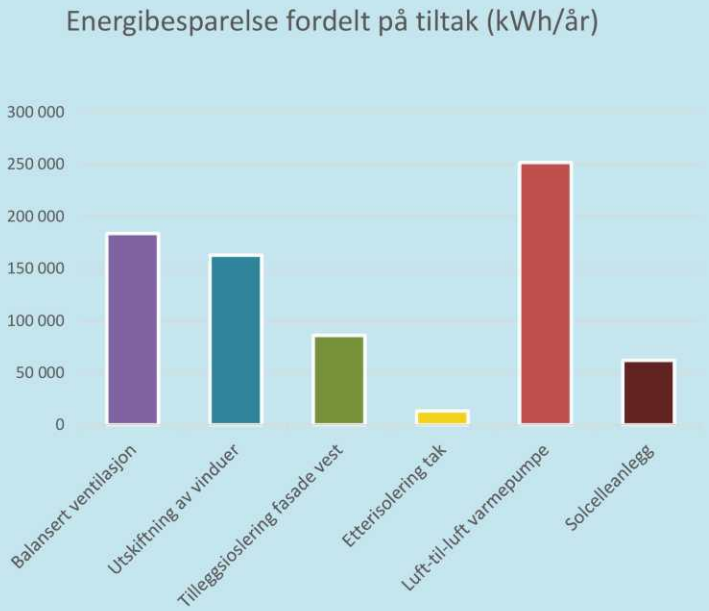
- Totalt årlig energiforbruk:
  947 519 kWh
  213,3 kWh/m^2
- Elektrisitet og vedovn
- Naturlig ventilasjon

Årlig energibudsjett



Analyserte tiltak

- Dagens forbruk:
  947 519 kWh/år
- Energieffektiviseringstiltak:
  - 386 086 kWh/år
- Lokal energiproduksjon:
  - 313 757 kWh/år



Styres utvalgte energireduksjonstiltak:

Skifte vinduer og male fasade (nødvendig vedlikehold).
Prosjektkostnad på ca. 14,3 millioner. *Arbeid starter høst 2026.*

\+ **Zip-screen** på et vindu per leilighet. Ekstra kostnad på ca. 1,3 millioner.
Dette skal stemmes over.

\+ **Tilleggsisolere** fasade vest. Ekstra kostnad på ca. 4,2 millioner.
Dette skal stemmes over.

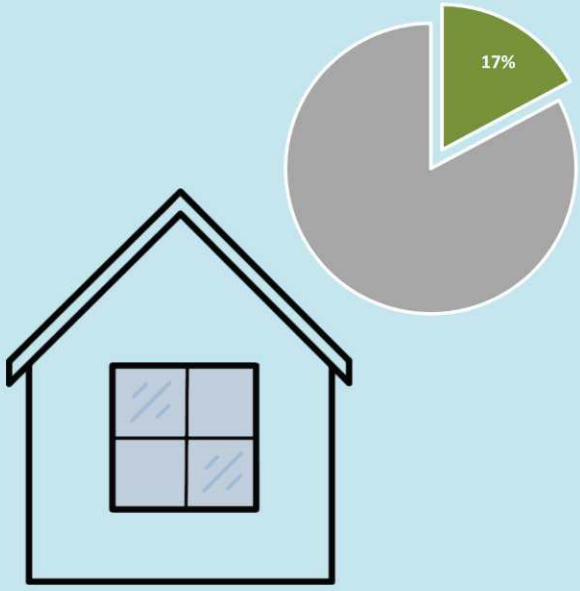
\+ Installere **balansert ventilasjon** (ca. 100 000 per enhet).
Eget valg og hver beboer kan bestille dette på egen regning til sin leilighet.

Skifte vinduer og male fasade

- Utskiftning av vinduer med zip-screen og male fasader
- Det er valgt Magnor-vindu
- Investering pr enhet: 194 950 kr
- Månedlig felleskostnader øker i snitt med 250 kr i 2027 (5% økning).
- Energibesparelse: 162 953 kWh/år
- Et godt energibesparende tiltak som forbedrer bygningskroppen. Nødvendig vedlikehold som starter høst 2026.

Besparingspotensiale per enhet
2000 kWh/år = 160 kr/mnd

Energipris ink. nettleie: 1,0 kr/kWh



Etterisolering av fasade i vest

- ¾ fasader er allerede isolert, når vi først har oppe stillas for å bytte vinduer vil vi anbefale å etterisolere fasade vest
- Dårlig isolert fasade vest i følge dagens krav
- Energibesparelse: 248 759 kWh/år
- Lav investeringskostnad
- Etterisolere fasade vest med 20 cm
- Investering pr enhet (zip-screen inkl.): 247 175 kr
- Månedlig felleskostnader øker i snitt med 600 kr i 2027 (12% økning).



Besparingspotensiale per enhet:
3100 kWh/år = 250 kr/mnd

Energipris ink. nettleie: 1,0 kr/kWh

Eget valg;
installere balansert ventilasjon

- Energibesparelse: 377 338 kWh/år
  - Sikrer godt inneklima
  - Beskytte bygningskroppen fra f. eks. fukt
  - Eliminere eventuelle trekk fra ventiler
- Kostnad på balansert ventilasjon er innhentet, samlet pris på kr 7 800 000
- Dette utgjør ca. kr100 000 pr enhet
- Styret ønsker at balansert ventilasjon er eget valg pr andel
- For å sikre rett pris; bestiller beboer pristilbud ved å melde sin interesse til styret innen 10. juni (koster ingenting)
- Alle som bestiller pristilbud får besøk av en entreprenør som informerer om balansert ventilasjon og montering av dette



Besparingspotensiale per enhet:

4700 kWh/år = 390 kr/mnd

Energipris ink. nettleie: 1,0 kr/kWh



Økonomi

Prognoser for felleskostnader

- Prosjektet forutsettes lånefinansiert med nedbetalingstid på 20 år.
- Lånerente er i prognosen antatt å være lik effektiv rente på eksisterende lån, som er 5,88 prosent.
- Det er lagt til grunn en årlig prisvekst på 4 prosent.
- Låneopptaket tilsvarer prosjektkostnad, med et tillegg på 1 million til refinansiering av eksisterende lån.

Nye vindu og malt fasade

- Prosjektkostnad: 14,3 millioner
- Felleskostnadene øker med 5 prosent i 2027
- Det tilsvarer en gjennomsnittlig økning på om lag 250 kroner per måned per andel fra 2027.

Felleskostnader

med nye vindu og malt fasade

BOB

BOB

0394 - Skanselien boligselskap AS

Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype* slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	0,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Leilighet 1	3547	3 724	3 911	4 106	4 311	4 527	4 753	4 991	5 241	5 503
Leilighet 2	4918	5 164	5 422	5 693	5 978	6 277	6 591	6 920	7 266	7 629
Leilighet 3	6083	6 387	6 707	7 042	7 394	7 764	8 152	8 559	8 987	9 437

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. dugnad er ikke tatt i betraktning.

* Leilighetstype 1&3 viser snitt for leil. av ca. samme størrelse. Faktiske felleskostnader avviker.

For nøyaktige tall må en bruke tall fra egen faktura og prosent økningen.

+ Zip-screen

- Tillegg for zip-screen er ca. 1,3 millioner.
- Prosjektkostnad: 15,6 millioner
- Felleskostnadene øker med 5 prosent i 2027*
- Det tilsvarer en gjennomsnittlig økning på om lag 250 kroner per måned per andel fra 2027.

**Zip-screen på ett vindu per leilighet inngår som et tilvalg. Det er ikke behov for å øke felleskostnadene ytterligere som følge av dette, da den planlagte økningen på 5 % allerede overstiger det som er nødvendig for å dekke kostnaden ved vindusprosjektet alene. Forenklet beregnet utgjør zip-screen en kostnad på om lag 100 kroner per måned per leilighet i 2027.*

Felleskostnader

+ zip-screen

BOB

0394 - Skanselien boligselskap AS

Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype* slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	0,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Leilighet 1	3547	3 724	3 911	4 106	4 311	4 527	4 753	4 991	5 241	5 503
Leilighet 2	4918	5 164	5 422	5 693	5 978	6 277	6 591	6 920	7 266	7 629
Leilighet 3	6083	6 387	6 707	7 042	7 394	7 764	8 152	8 559	8 987	9 437

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. dugnad er ikke tatt i betraktning.

* Leilighetstype 1&3 viser snitt for leil. av ca. samme størrelse. Faktiske felleskostnader avviker.

For nøyaktige tall må en bruke tall fra egen faktura og prosent økningen.

+ etterisolering

- Tillegg for etterisolering: 4,2 millioner
- Prosjektkostnad: 18,5 millioner
- Felleskostnadene øker med 10 prosent i 2027
- Det tilsvarer en gjennomsnittlig økning på om lag 500 kroner per måned per andel fra 2027.

Felleskostnader
+ etterisolering

BOB

BOB

0394 - Skanselien boligselskap AS

Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype* slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	0,00 %	10,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Leilighet 1	3547	3 902	4 097	4 302	4 517	4 743	4 980	5 229	5 490	5 765
Leilighet 2	4918	5 410	5 680	5 964	6 263	6 576	6 904	7 250	7 612	7 993
Leilighet 3	6083	6 691	7 026	7 377	7 746	8 133	8 540	8 967	9 415	9 886

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. dugnad er ikke tatt i betraktning.

* Leilighetstype 1&3 viser snitt for leil. av ca. samme størrelse. Faktiske felleskostnader avviker.
For nøyaktige tall må en bruke tall fra egen faktura og prosent økningen.

Fullt prosjekt

- Prosjektkostnad: 19,8 millioner
- Felleskostnadene øker med 12 prosent i 2027
- Det tilsvarer en gjennomsnittlig økning på om lag 600 kroner per måned per andel fra 2027.

Felleskostnader
med fullt prosjekt

BOB

0394 - Skanselien boligselskap AS
Felleskostnader

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype* slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	0,00 %	12,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Leilighet 1	3547	3 973	4 171	4 380	4 599	4 829	5 070	5 324	5 590	5 869
Leilighet 2	4918	5 508	5 784	6 073	6 376	6 695	7 030	7 381	7 751	8 138
Leilighet 3	6083	6 813	7 154	7 511	7 887	8 281	8 695	9 130	9 587	10 066

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. dugnad er ikke tatt i betraktning.

* Leilighetstype 1&3 viser snitt for leil. av ca. samme størrelse. Faktiske felleskostnader avviker.
For nøyaktige tall må en bruke tall fra egen faktura og prosent økningen.

Vel møtt til generalforsamling

BOB

Sak: Utsette skifte av vinduer

Innsender: Harald Opsvik

Forslag: Utsetjing av planlagt vindaugeskifte

Eg ønskjer å fremje forslag om at planlagt utskifting av vindauga vert utsett i inntil 5 år, og at det i staden vert gjennomført ei ny fagleg tilstandsvurdering nærare dette tidspunktet før endeleg avgjerd vert teken.

Grunngjeving:
Slik eg vurderer det, er ikkje tilstanden på dagens vindauge så dårleg at full utskifting no framstår som nødvendig. At nye vindauge vil gi noko betre energieffektivitet er det liten tvil om, men energisparinga åleine vil neppe vere stor nok til å forsvare kostnaden ved full utskifting på noverande tidspunkt.
Ein vedlikehaldsplan bør etter mi meining vere eit styringsverktøy som peikar på kva bygningsdelar som bør vurderast nærare når forventa levetid nærmar seg – ikkje eit automatisk krav om utskifting utan ei oppdatert vurdering av faktisk tilstand.
Før eit så omfattande og kostnadskrevjande tiltak vert sett i gang, meiner eg det bør dokumenterast tydeleg at:
• vindauga faktisk er i ein slik teknisk tilstand at utskifting er nødvendig no
• vedlikehald eller punktvise utbetringar ikkje er tilstrekkelege alternativ
• kostnaden står i rimeleg forhold til faktisk gevinst, både teknisk og økonomisk
• tiltaket er det mest fornuftige å prioritere no, sett opp mot andre framtidige vedlikehaldsbehov i boligselskapet
Prosjektet vil i tillegg vere svært inngripande for bebuarane, med stillas over lang tid, redusert tilgjenge, støy, avgrensa parkering og omfattande arbeid inne i kvar leilegheit. Dette er belastningar som etter mi vurdering berre bør påførast bebuarane dersom behovet er godt dokumentert og reelt tidskritisk.
Eg meiner difor at det vil vere meir forsvarleg å utsetje prosjektet, følgje utviklinga vidare og gjennomføre ei ny fagleg vurdering av vindauga om om lag 5 år, før ein tek stilling til om full utskifting då er nødvendig.

Forslag til vedtak:
Planlagt utskifting av vindauge vert utsett i inntil 5 år. Styret vert beden om å innhente ny fagleg tilstandsvurdering av vindauga før saka vert teken opp att til ny behandling.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Skanselien Boligselskap AS

Sted: Varegg Klubbhus, Persenbakken 20, 5034 Bergen

Dato: 19.mai 2026 kl: 18:00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Jan Kristiansen

Til stede fra styret: Jan Kristiansen

Rolf Arne Løvøy

Dinara Yañgeldina

Astrid Hjertaker

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjent_

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 50

+ Antall fullmakter: 7

= Antall stemmeberettigede: 57

Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Vedtak: Randi Lotsberg ble valgt til møteleder

c) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Vedtak: Styreleder ble valgt til protokollfører

d) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Vedtak: Som protokoll vitne ble Ruth Larsen valgt

e) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Vedtak: 2 aksjonærer ble valgt til tellekorps.

f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Dagsorden godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Generalforsamlingen tar rapporten fra styret til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Regnskap for 2025 godkjent

4. Behandling og godkjenning av budsjett.

Budsjett for 2026 er satt med et underskudd på kr. 15.578.720,-. Inkludert her er et låneopptak på kr. 16.572.000,-.

Vedtak: Budsjett med ovennevnte revidering ble godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 200.000,- som i 2025 og kr. 206.000,-

Vedtak: Styrehonoraret for 2026 blir kr. 206.000,-

6. Valg av styre

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Jan Kristiansen	2024 - 2026
Styremedlem	Jarle Bjordal	2025 - 2027
Styremedlem	Rolf Arne Løvøy	2025 - 2027
Styremedlem	Dinara Yañgeldina	2024 - 2026
Styremedlem	Astrid Hjertaker	2024 - 2026
Varamedlem	Johan Aarstein	2025 - 2027
Varamedlem	Hilde Neteland	2025 - 2027

Forslag til kandidater:
Valgkomiteen innstiller eksisterende styreleder på gjenvalg. Styreleder har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Jan Kristiansen	2026 - 2028
Styremedlem	Jarle Bjordal	2025 - 2027
Styremedlem	Rolf Arne Løvøy	2025 - 2027
Styremedlem	Kristin Heienberg	2026 - 2028
Styremedlem	Ceselia Høyvik Rokne	2026 - 2028
Varamedlem	Johan Aarstein	2025 - 2027
Varamedlem	Hilde Neteland	2025 - 2027

7. Andre saker

Styret har følgende saker til behandling av generalforsamlingen:

7.1. Energi tiltak.
Skifte av alle vinduene.

Vedtak: Dette var en orienterings sak til generalforsamlingen. Prosjektet med skifte av vinduer går videre som planlagt.

7.2. Utvendig solskjerming
Montering av Zip- Screen

Vedtak: Denne saken ble nedstemt av generalforsamlingen

7.3. Isolering av fasade mot vest.
BOB foreslår at vi isolerer fasaden samtidig som vi har stillas oppe.

Vedtak: Styret valgte å trekke denne saken før den kom til avstemning. Bakgrunnen er at entreprenør kan ikke levere i.h.h.t. anbudsdokumenter. Vinduene kan ikke trekkes ut i ny fasade.

Harald Opsvik har sendt inn følgende sak til behandling:

Utskiftning av vinduene utsettes i inntil 5 år.

Vedtak: Denne saken ble nedstemt av generalforsamlingen

Underskrifter:

Møteleder / Referent

Jan Kristiansen

Protokollunderskriver

Ruth Larsen

VEDTEKTER FOR SKANSELIEN BOLIGSELSKAP AS

§ 1 Selskapets virksomhet
Skanselien Boligselskap AS er et aksjeselskap som eier og forvalter eiendommen gnr 167, bnr 1217 i Bergen kommune.

§ 2 Forretningskontorets beliggenhet
Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

§ 3 Aksjer og aksjekapital
Aksjekapitalen er på kr 164.000,- fordelt på 82 aksjer a kr 2.000,-.

§ 4 Selskapets styre
Selskapet skal ledes av et styre på 5 medlemmer med 2 varamedlemmer som velges for et tidsrom av 2 år. Styrets leder velges av generalforsamlingen.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er møtt frem etter lovlig innkalling, og styrets leder er blant disse. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Selskapets firma tegnes av styreleder alene eller 3 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester, bestemme de økonomiske vilkår for disse, samt meddele prokura.

§ 5 Generalforsamlingen
Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned.

Frist til å foreslå saker til generalforsamlingen er 4 uker før generalforsamlingen.
Styret skal varsle aksjonærene om dato for generalforsamling senest 6 uker før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:
1) Godkjennelse av årsregnskap og årsberetning
2) Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, herunder utdeling av utbytte
3) Valg av styre
4) Generalforsamlingen skal velge en valgkomite på 3 personer. Valgkomiteen sin oppgave er å foreslå kandidater til styret for valg på generalforsamlingen.
5) Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen
6) For øvrig avgjøre saker som måtte være nevnt i innkallingen

Referat fra generalforsamlingen skal sendes aksjonærene senest 4 uker etter generalforsamlingen.

§ 6 Nye aksjonærer

Nye aksjonærer må godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 7 Øvrige regler for selskapet og dets aksjonærer

Den til enhver tid gjeldende lovgivning for boligselskaper.

ORDENSREGLER FOR SKANSELIEN BOLIGSELSKAP AS

25.04.2024

1. FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Aksjonærene er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre naboers nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid minst 24 timer før. Utenom hverdager mellom 08 og 18 skal støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger, herunder naboleiligheter i tilstøtende oppgang, i god tid.

3. BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTEDE AREALER

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet. Det skal f.eks. ikke benyttes kullgrill (åpen ild) på veranda.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer.

Aksjonærene skal søke styret om tillatelse for å gjøre endringer i leiligheten som kan ha innvirkning på bygget som sådan eller ha innvirkning på tilstøtende leiligheter/arealer.

Systemnøkler tilknyttet Skanselien boligselskap skal oppbevares aktsomt. Nøkkeloppbevaring i nøkkelbokser og lignende på utsiden av bygget tillates ikke.

4. FELLESAREALER

Bosspann er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir skal sorteres og kastes i egne beholdere. Det samme gjelder plast. Avfall (herunder kartonger og annen emballasje) skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Det skal ikke oppbevares gjenstander i trappehus, bossrom, på tørkeloft og i fellesareal utenfor boder. På øvrig fellesareal kan beboere oppbevare gjenstander. Gjenstandene skal da til enhver tid være merket med navn.

Det skal ikke oppbevares rivningsavfall på fellesareal. Dette gjelder også tilfluktsrom.

Sykler plasseres i et av de tre sykkelrommene i nr 15, nr 31 eller i nr 33.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slokkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. KJØRING OG PARKERING
Beboerne oppfordres til å følge trafikkreglene i Skanselien. Det skal kjøres aktpågivende. Fortau er for fotgjengere. All kjøring og parkering på fortau er forbudt.

6. DYREHOLD
Dyrehold er kun tillatt etter søknad til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område.

7. ANDRE BESTEMMELSER
Det henvises til oppslag i vaskerom med regler for bruk av vaskerom, vaskemaskiner og lignende.

8. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 15 x, Skanselien (Skanselien 31-33.)

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 22/7 1953 fra ~~hr~~. Skanselien Boligselskap A/S approberte byggeforetagende: En 3-etasjes murbygning er lovlig.

Der er besiktiget 4 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4 ildsteder	4. etg.		8. etg.	
1. etg.	4 "	5. „		9. „	
2. „	4 "	6. „		10. „	
3. „	4 "	7. „		11. „	

Dessuten elektr. koking, bad og w.c.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 14. november 1962.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 23/11- 1962

Tom Dram (s)

bygningssjef

Sindt arkitekt Peter Andersen

23/11-62

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

KVAMME ALFRED G.
STRANDGT. 18
5013 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 29.06.94 Vår ref. Snr 941389 Bergen, 15.4.1997
AAA/RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:SKANSELIEN 15-33	Eiendom: 0-0167-1217
Byggherre :KVAMME ALFRED G.	Adr.: STRANDGT. 18
Ansvarsh. :KNUTSEN HELGE	Adr.:
Arbeidets art: UTSKIFT.BALKONG	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 01.07.94
Byggetillatelse gitt.....: 25.11.94

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1217/0/0
Utlistet 29. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261242436	Grunneiendom	0	Ja	3 424,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Ladegården	99,3 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	0,4 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1208	139320247-4	Underbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	06.01.2026	202516073
167/1747	139855957	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.12.2020	202019519
167/1173	139319818-2	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	09.03.2026	202518521
167/88	139851935-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	17.07.2019	201906877
167/1080	301180785	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	26.04.2023	202229224
167/244	300590648	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	16.11.2016	201503079
167/255	300996024	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202218834
167/255	300996024	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	17.10.2024	202119741

Andre opplysninger

Skrevet ut 29. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

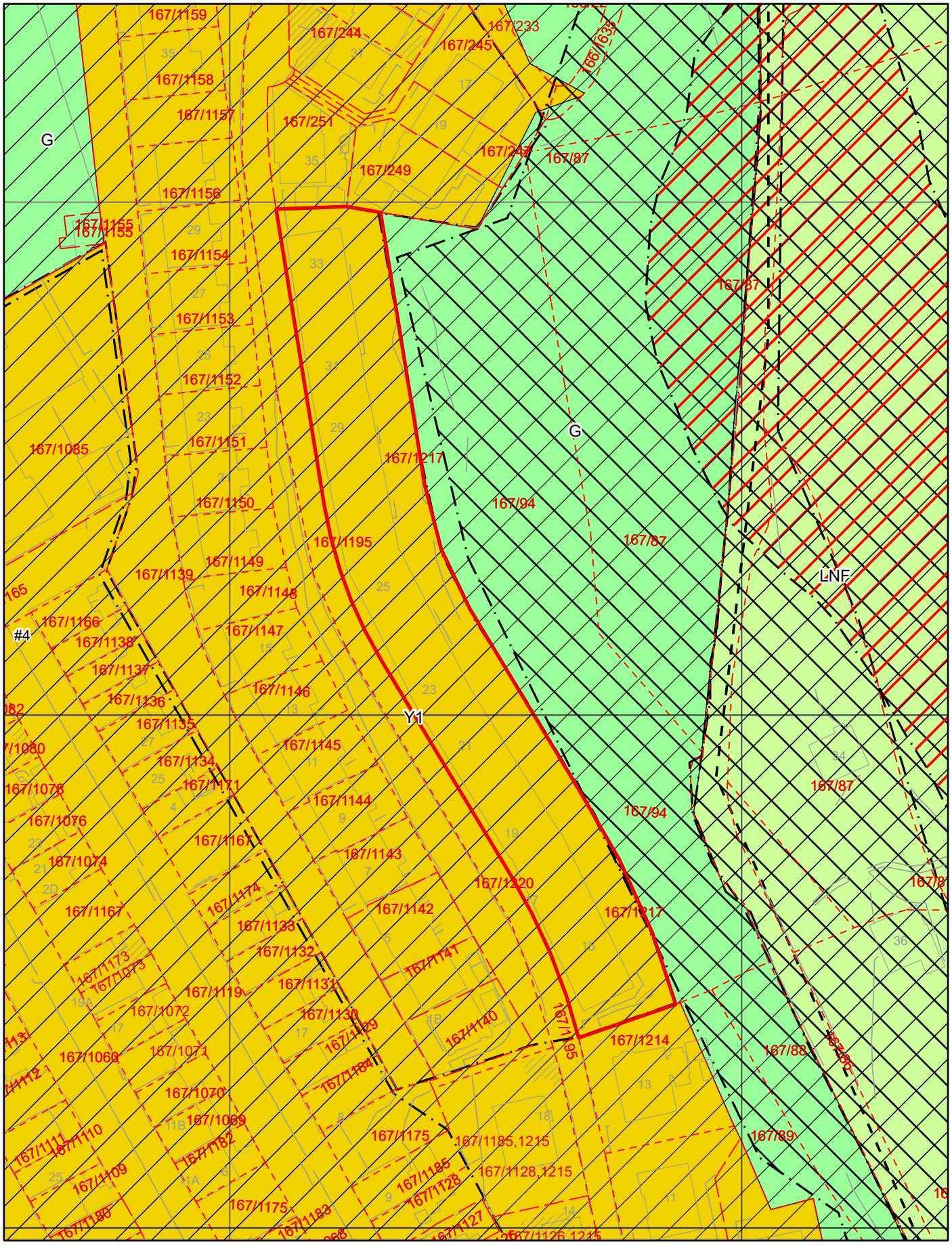
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1217
Adresse: Skanselien 31 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Støysone grønn

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

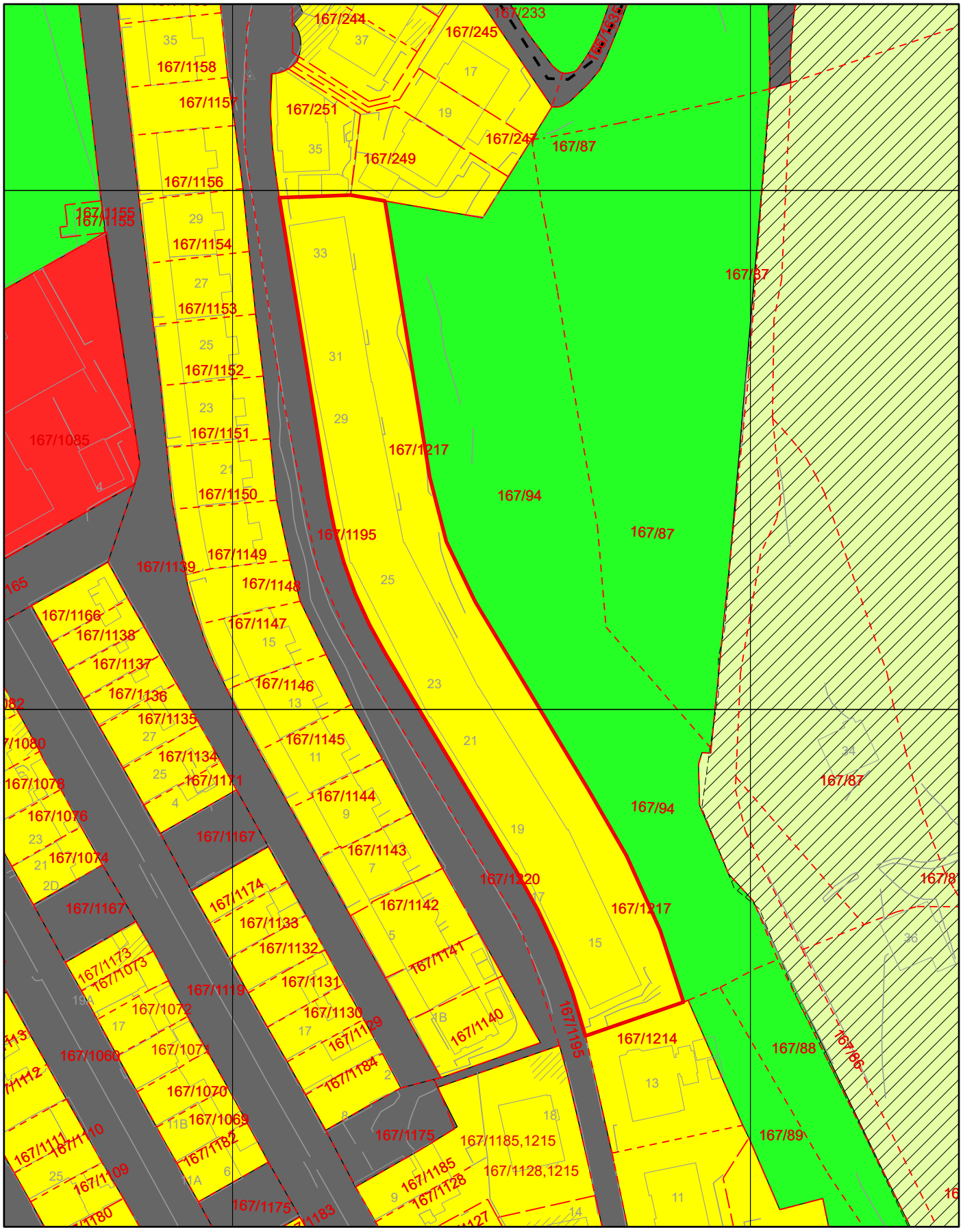
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 29.06.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1217
Adresse: Skanselien 31 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.06.2026 09:34

Eiendom 4601-167/1217

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.09.1956	Andel	
Kommunenr	4601	Oppgitt areal	3490 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	167	Beregnet areal	3423,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1217	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (10)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skanselien 15	5031 Bergen	Skanselien	Bergen Sentrum	Bergen domkirke
Skanselien 17	5031 Bergen	Skanselien	Bergen Sentrum	Bergen domkirke
Skanselien 19	5031 Bergen	Skanselien	Bergen Sentrum	Bergen domkirke
Skanselien 21	5031 Bergen	Skanselien	Bergen Sentrum	Bergen domkirke
Skanselien 23	5031 Bergen	Krohnengen	Rothaugen	Bergen domkirke
Skanselien 25	5031 Bergen	Krohnengen	Rothaugen	Bergen domkirke
Skanselien 27	5031 Bergen	Krohnengen	Rothaugen	Bergen domkirke
Skanselien 29	5031 Bergen	Krohnengen	Rothaugen	Bergen domkirke
Skanselien 31	5031 Bergen	Krohnengen	Rothaugen	Bergen domkirke
Skanselien 33	5031 Bergen	Krohnengen	Rothaugen	Bergen domkirke

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.09.1956	Nymatrikulering	4601-167/1217	Mottaker	3490
01.01.2020	Omnummerering	4601-167/1217	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	139320344			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	7374/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	09.01.1962	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	80	Areal, totalt (bruk/brutto)	7374/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	

H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0
H0101	Hovedetasje	0	0	0	0
H0102	Hovedetasje	0	0	0	0
H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0
H0101	Hovedetasje	0	0	0	0
H0102	Hovedetasje	0	0	0	0
H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0
H0101	Hovedetasje	0	0	0	0
H0102	Hovedetasje	0	0	0	0
H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0
H0101	Hovedetasje	0	0	0	0
H0102	Hovedetasje	0	0	0	0
H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0
H0101	Hovedetasje	0	0	0	0
H0102	Hovedetasje	0	0	0	0
H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0
H0101	Hovedetasje	0	0	0	0
H0102	Hovedetasje	0	0	0	0
H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0
H0101	Hovedetasje	0	0	0	0
H0102	Hovedetasje	0	0	0	0

H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0
H0101	Hovedetasje	0	0	0	0
H0102	Hovedetasje	0	0	0	0
H0201	Hovedetasje	0	0	0	0
H0202	Hovedetasje	0	0	0	0
H0301	Hovedetasje	0	0	0	0
H0302	Hovedetasje	0	0	0	0
H0401	Hovedetasje	0	0	0	0
H0402	Hovedetasje	0	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	20	1425/0	0/0	1425/0
H02	Hovedetasje	20	1425/0	0/0	1425/0
H03	Hovedetasje	20	1425/0	0/0	1425/0
H04	Hovedetasje	20	1425/0	0/0	1425/0
H05	Hovedetasje	0	830/0	0/0	830/0
U01	Underetasje	0	844/0	0/0	844/0

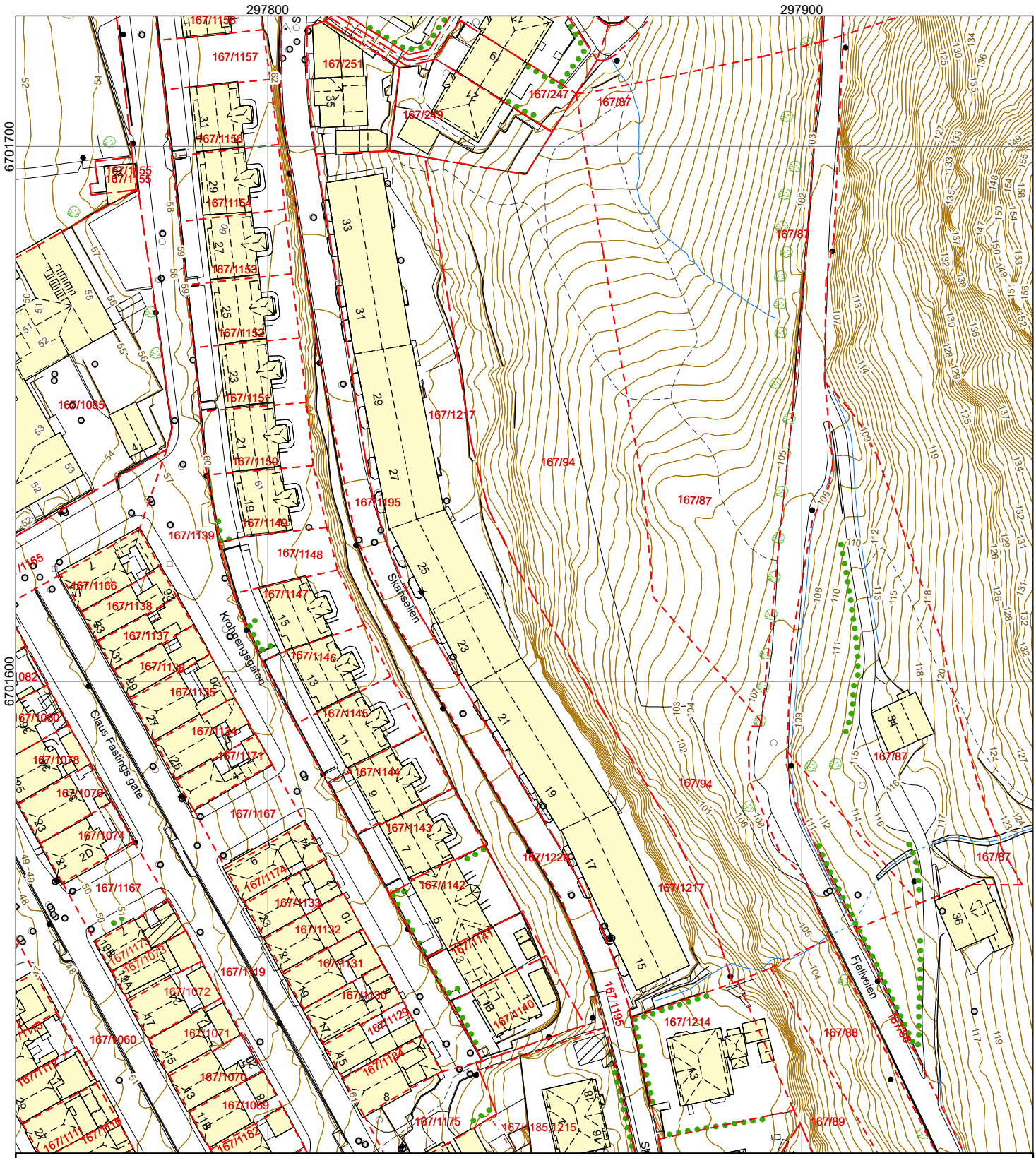
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 29.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1217/0/0
Adresse: Skanselien 31 m.fl.

N



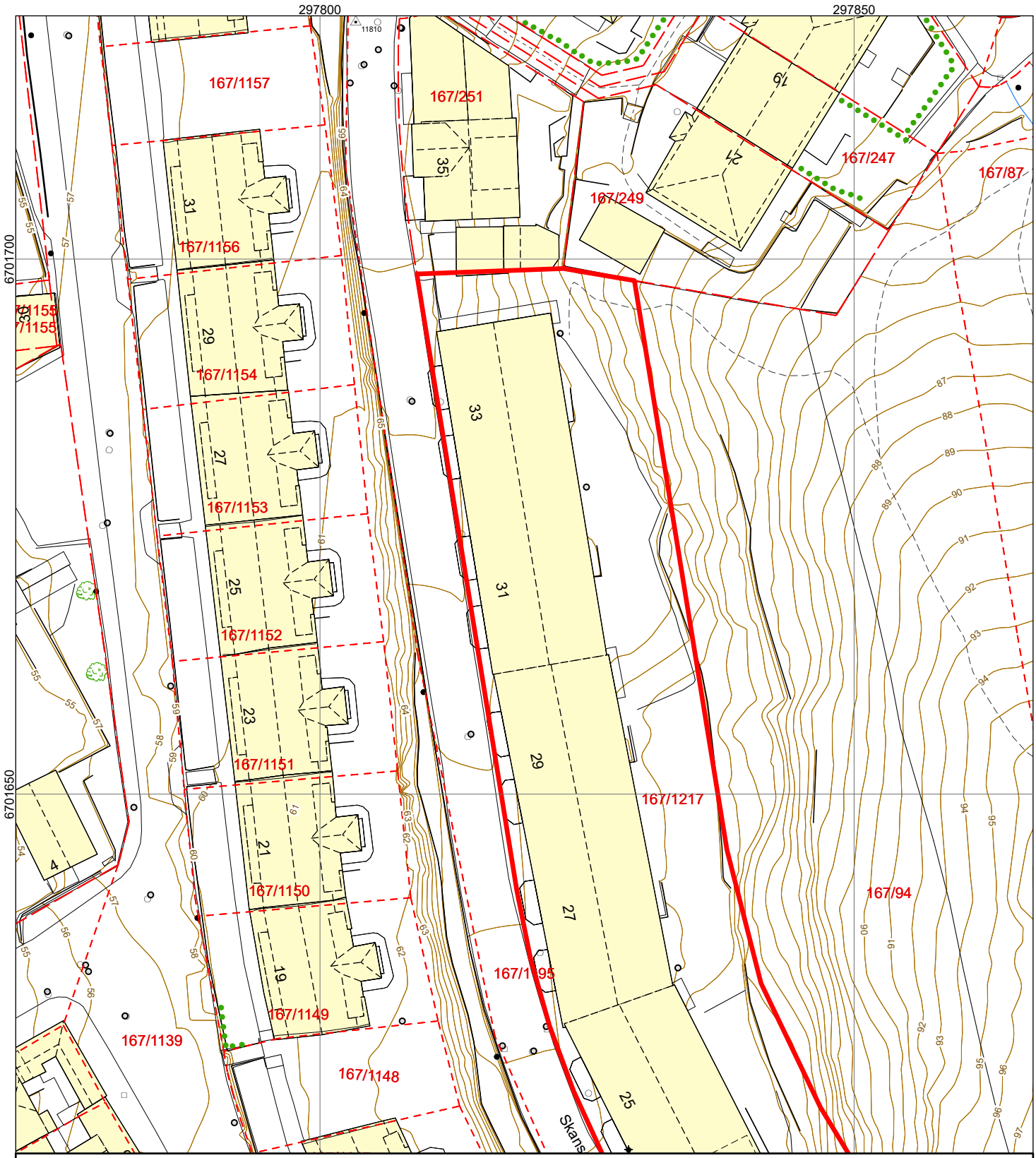
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1217/0/0
Adresse: Skanselien 31 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

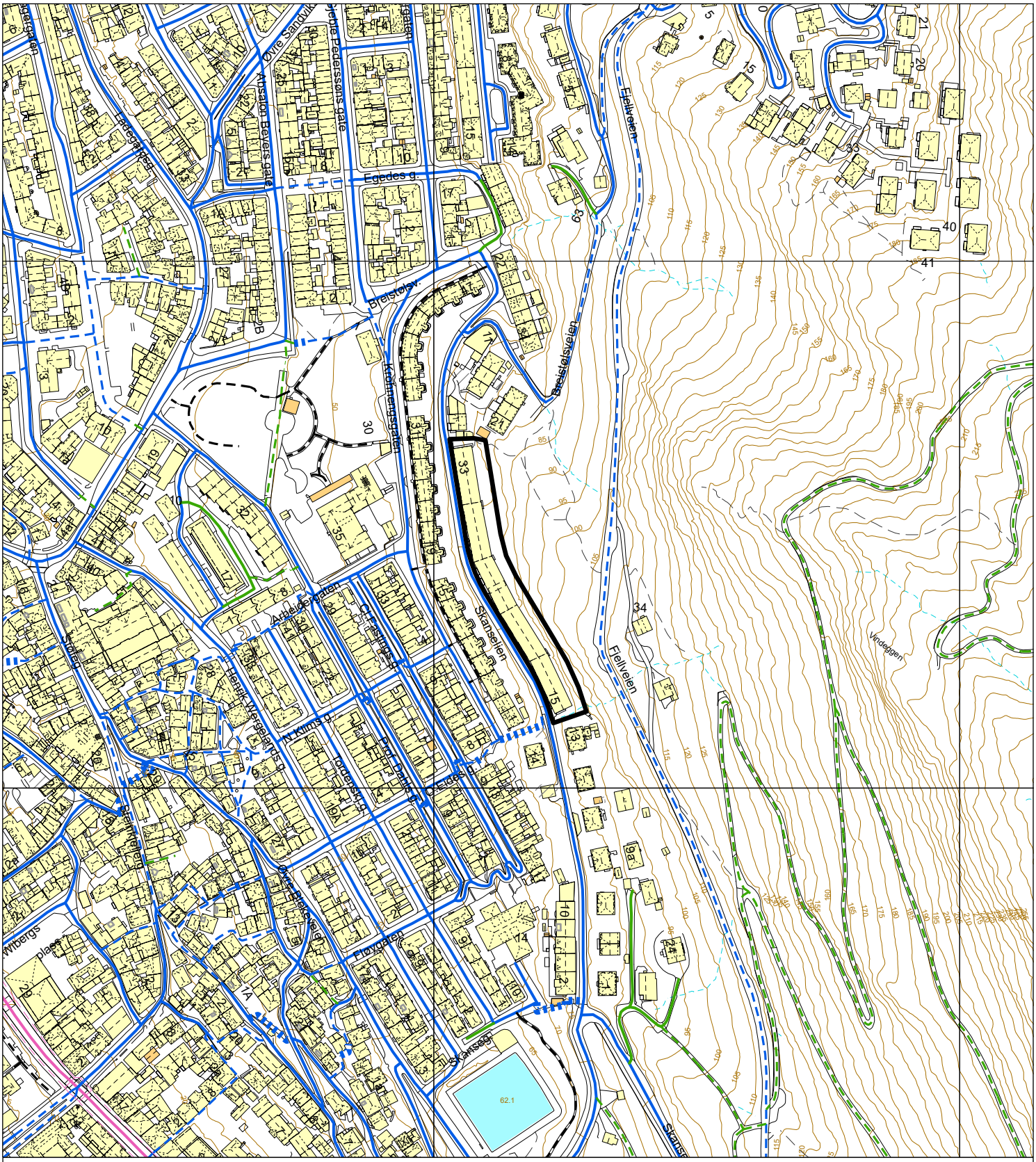
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 29.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1217/0/0
Adresse: Skanselien 31 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

Ordre: **94660**

Eiendom: **4601-167/1217/0**
Skanselien 31
5031 Bergen

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 30.06.2026 14:37:

Levert til kunde
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skanselien 31, 5031 Bergen
Gnr. 167, Bnr. 1217, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170260060

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Anders Sagenes

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 928 06 496

E-post: as@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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