



PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SKANSEMYRSVEIEN 4 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører


Reguleringskart og bestemmelser


Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

NITO

 Boligbygg med flere boenheter

 Skansemyrsveien 4 A, 5019 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 1789, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 19969-1686

Eiendomsverdi ref nr: HG8842

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS

Takstingeniør: Torgeir Wiig

Vår ref: Torgeir Wiig



NITO


BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømmer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømmer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Uavhengig kontroll av fuksikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning.
- Kontrollmåling, areal.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje, tilhørende "Sameiet Skansemyrsveien 4" med til sammen 11 boligseksjoner fordelt på 3 bygg. Oppført i 2021. Byggeregler som var gjeldende; plan- og bygningsloven (PBL) og byggt teknisk forskrift (TEK17).

Svært god standard på overflater og innredning.
Varme i alle gulv.
Screens (solskjerming) stue/ kjøkken (utvendig)
Vannbårent varmeanlegg.
Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i kjeller. Det er ikke elbil-lader, men det er opplegg for elbil-lader.
Varmekabler i veiområdet, (nedkjøring til garasjeanlegget).
I kjeller ved garasjeanlegget er det felles sykkelparkering.
Ekstern bod i samme etasje som leiligheten.

Felles varmtvann for bygget, montert i kjeller (teknisk rom).

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, varmesentral etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG). I sameiet er eierne ansvarlige for ytterdører inn til leilighetene.
På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Utvendig er bygget kledd med fasadeplater og mindre områder med trekledning. Grunnmur i betong.
Flat takkonstruksjon/ svakt fall med Sedumtak som er energisparende vinter og sommer. I tillegg er det støydempende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags isolerglass montert i trekarmen, beslått utvendig med aluminium.
Både åpningsvinduer og fastkarmen.
Terrassedør med isolerglass i trekarmen beslått utvendig med aluminium.
Altandør med isolerglass i trekarmen beslått utvendig med aluminium.
Utgang til terrasse, ca. 39 m² fra stue.
Keramiske fliser som dekke (montert på pidestaller).
Glassrekkverk.
Store deler av terrassen er overbygget.
Belysning i panelt himling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Eikeparkett på gulv som er limt (fiskebeinsmønster).
Keramiske fliser på gulv i entré.
Platehimlinger.

Lysspotter i stue/ kjøkken.
Ledlysskinne over alle vinduer i stue/ kjøkken.
Etasjeskille i betong.
Mindre avvik i høydeforskjeller som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Ekstra høye innerdører i klassisk stil (speildører/ rammedører).

Dørene åpner og lukker fint.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Malte platevegger. Innfelte rørskap for vann.
Malt platehimling med belysning, ventilasjonsavtrekk, aggregat for ventilasjon, inspeksjonsluke, sprinkler (brannsikkerhet), røykvarsler.
Keramiske fliser på vaskerom.
30 mm fall fra døråpning til midt på slukrist.
Varme i gulv.
Plastsluk.
Smøremembran.
Vaskemaskin, fryseboks. Dobbel stikkontakt og enkel stikkontakt.
Hylleinnredning.
Godt balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft via spalte under skyvedør.
Ikke aktuelt med hulltaking, da slukområdet vender mot fellesgang og yttervegg.
Badet er innenfor garantitid og har dokumentert utførelse.
Ingen indikasjoner på fuktskader.

Bad

Storformatfliser på vegger. Malt platehimling med lysspottebelysning, ventilasjonsløsning og sprinkler (brannsikkerhet).
Keramiske storformatfliser på gulv.
Varme i gulv, ok.
14 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone.
40 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Metallsluk i dusjsone.
Smøremembran.
Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask.
Dusjdører i glass (leddet).
Vegghengt wc (TECE) hvor eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne renner ut i toalettet.
Tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.
Dobbel stikkontakt under håndvask/ underskap.
Godt balansert ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.
Badet er innenfor garantitid og har dokumentert utførelse.
Ingen indikasjoner på fuktskader.

Bad 2

Storformatfliser på vegger.
Platehimling med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinkler (ref. brannsikring)
Keramiske storformatfliser.
10 mm fall fra skyvedør til nesenkning, dusjsone (måleavstand: 1,75 meter).
35 mm fall fra toppflis ved dør til slukrist.

Beskrivelse av eiendommen

10 mm fall i dusjsone (måleavstand 85 cm).
Fall fra lekkasjesteder til sluk
Stålsluk.
Smøremembran.
Håndvask med underskap,
Speilbelysning over vask.
Vendbar dusjdør i glass. Fastmontert dusjvegg i glass. Nedsenket dusjsone.
Vegghengt wc (TECE) hvor eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne renner ut i toalettet.
Godt balansert ventilasjonsavtrekk. Tilluft under skyvedør.
Badet er innenfor garantitid og har dokumentert utførelse.
Ingen indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Dansk kjøkkeninnredning fra Uniform.
Underskap.
Corinor benkeplater.
Mixa kjøkkenvask.
Integrert kjøleskap.
Integrert oppvaskmaskin.
Miele stekeovn. Miele platetopp, Miele kaffemaskin.
Ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Høiax rørskap for vannbåren varme innfelt i vegg på vaskerom.
Merkede kurser.
Vannbåren varme og plastrør (rør-i-rør).
Høiax; Plastrør (rør-i-rør) under skap for rør-i-rør.
Merkede kurser.
2 utvendige vannuttak (varmt og kaldt vann på stor terrasse).
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Balansert ventilasjon.
Felles varmtvann for sameie.
Sikringsskap montert i bod med tilkomst fra soverom.
Automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av

sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

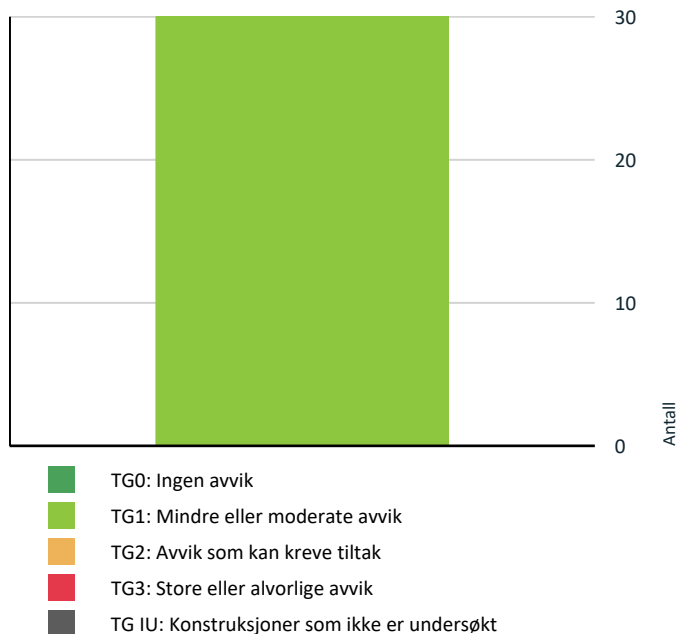
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Standard

God standard på overflater og innredning.

Vedlikehold

Normalt, godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass montert i trekarmer, beslått utvendig med aluminium.

Både åpningsvinduer og fastkarmer.



Stort fastkarmsvindu på kjøkken.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.

Altandør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.



Altandør.



Skyvedør til terrasse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse, ca. 39 m² fra stue.

Keramiske fliser som dekke (montert på pidestaller).

Glassrekkverk.

Store deler av terrassen er overbygget.

Belysning i panelt himling.

Tilstandsrapport



Terrasse med utgang fra stue.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Eikeparkett på gulv som er limt (fiskebeinsmønster).
Keramiske fliser på gulv i entré.
Platehimlinger.
Lysspotter i stue/ kjøkken.
Ledlysskinne over alle vinduer i stue/ kjøkken.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Overbygget Altan, 13,19 m², med utgang fra stue.
Glassrekkverk, 1,12 meter.
Keramiske fliser som dekke (montert på pedestaller).

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

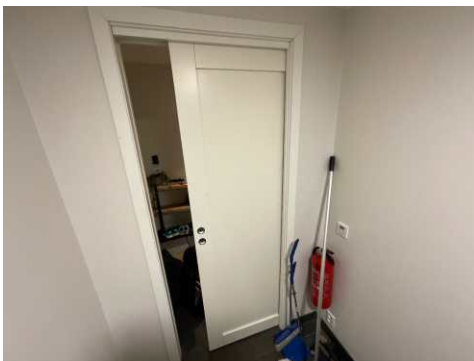
Etasjeskille i betong.
Mindre avvik i høydeforskjeller som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Ekstra høye innerdører i klassisk stil (speildører/ rammedører).

Dørene åpner og lukker fint.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte platevegger. Innfelte rørskap for vann.
Malt platehimling med belysning, ventilasjonsavtrekk, aggregat for ventilasjon, inspeksjonsluke, sprinkler (brannsikkerhet), røykvarsler.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på vaskerom.
30 mm fall fra døråpning til midt på slukrist.
Varme i gulv.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Smøremembran.



Plastsluk mellom vaskemaskin og fryseboks.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskemaskin, fryseboks. Dobbel stikkontakt og enkel stikkontakt.
Hylleinredning.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft via spalte under skyvedør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke aktuelt med hulltaking, da slukområdet vender mot fellesgang og yttervegg.
Badet er innenfor garantitid og har dokumentert utførelse.
Ingen indikasjoner på fuktskader.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Storformatfliser på vegger. Malt platehimling med lysspottebelysning, ventilasjonsløsning og sprinkler (brannsikkerhet).

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske storformatfliser på gulv.
Varme i gulv, ok.
14 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone.
40 mm fall fra dør til midt på slukrist.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Metallsluk i dusjsone.
Smøremembran.



Metallsluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask.
Dusjdører i glass (leddet).
Vegghengt wc (TECE) hvor eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene renner ut i toalettet.
Tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.
Dobbel stikkontakt under håndvask/ underskap.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt balansert ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er innenfor garantitid og har dokumentert utførelse.
Ingen indikasjoner på fuktskader.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Storformatfliser på vegger.
Platehimling med lysspotter, ventilasjonsavtrekk og sprinkler (ref. brannsikring)

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Keramiske storformatfliser.
10 mm fall fra skyvedør til nesenkning, dusjsone (måleavstand: 1,75 meter).
35 mm fall fra toppflis ved dør til slukrist.
10 mm fall i dusjsone (måleavstand 85 cm).
Fall fra lekkasjesteder til sluk

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk.
Smøremembran.



Stålsluk i dusjsone.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap,
Speilbelysning over vask.
Vendbar dusjdør i glass. Fastmontert dusjvegg i glass. Nedsenket dusjsone.
Vegghengt wc (TECE) hvor eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne renner ut i toalettet.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt balansert ventilasjonsavtrekk. Tilluft under skyvedør.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er innenfor garantitid og har dokumentert utførelse.
Ingen indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Dansk kjøkkeninnredning fra Uniform.
Underskap.
Corinor benkeplater.
Mixa kjøkkenvask.
Integrert kjøleskap.
Integrert oppvaskmaskin.
Miele stekeovn. Miele platetopp, Miele kaffemaskin.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsavtrekk i himling.



Plastrør (rør-i-rør). Rørskap innfelt i vegg på vaskerom.



Drenshull nede på vegg under rør-i-rør skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Høiax rørskap for vannbåren varme innfelt i vegg på vaskerom.
Merkede kurser.
Vannbåren varme og plastrør (rør-i-rør).
Høiax; Plastrør (rør-i-rør) under skap for rør-i-rør.
Merkede kurser.
2 utvendige vannuttak (varmt og kaldt vann på stor terrasse).



Vannbåren varme. Rørskap innfelt i vegg på vaskerom.



Kursfortegnelse for vannrør (rør-i-rør).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Tilstandsrapport



Røropplegg under kjøkkenskiv.



Røropplegg under håndvask, bad (tilkomst fra gsng)



Røropplegg under håndvask, bad, med tilkomst fra soverom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



Aggregat for balansert ventilasjon i himling, vaskerom.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann for sameie.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod med tilkomst fra soverom. Automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstandssikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg. Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
2. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Svidd kontakt ved platetopp. Dette ble ordnet via garanti.

Generelt om anlegget

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Beskrivelse

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

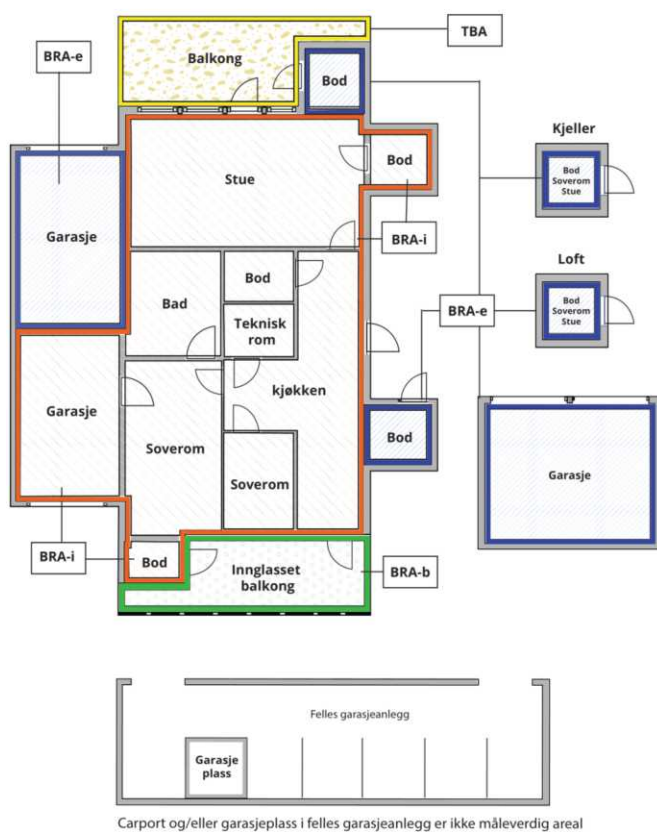
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115	5		120	
SUM	115	5			
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bad 2, bod		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Gang: 9,02

Vaskerom: 5,86

Soverom: 13,34

Soverom 2: 9,78

Bad: 4,83

Stue/kjøkken: 60,17

Bad 2: 6,77 (tilkomst fra soverom)

Bod: 1,99 (tilkomst fra soverom)

Bod i kjeller: 5,08

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Eivind Aase	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1789		1	40.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skansemyrsveien 4 A

Hjemmelshaver

Aase Eivind, Aase Sandra Da Costa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Skansen, Sandviken, 2,0 km. med bil, nord for Bergen sentrum (1,4 km. i gåavstand).

Gode sol og utsiktsforhold, delvis over Bergen sentrum, Byfjorden, Askøy.

Fløybanen, Skansemyren idrettsplass, Skansedammen, Skansen brannstasjon, Fjellveien (populær turvei) i området.

Til og fra sentrum er det praktisk å ta Fløybanen. Boligbyggene har beliggenhet mellom fløybanestoppene i Fjellveien og Skansemyren.

Fløybanen kjører tur/ retur Fløyen (320 m.o.h.) fra Vetrilidsallmenningen. Herfra er det fine fjellturområder, blant annet til Ulriken (643 m.o.h).

Vinterstid er det preparerte skiløyper på Fløyen når føret tillater det.

Alt av byens fasiliteter i området; godt butikkutvalg, barnehager, skoler, universitet, butikker, treningssentre, kaféer.

Mangfoldig kulturtilbud, blant annet i Grieghallen.

I Bergen sentrum er det et svært godt kollektivtilbud, både med tanke på busser, bybanen og tog.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Vestvendt kupert tomt, 3 030,1 m² med gode sol- og utsiktsforhold. Pent opparbeidet med beplantninger, plenpartier, natursteinsmur, belegningsstein, flettverksgjerder, lekeapparater.

God belysning mellom blokkene ved lekeplass/ inngangspartier.

Nedkjøring med varmekabler til garasjeanlegg langs byggets kortsida (sørøst).

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlig eieendoms'informasjon	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	28.05.2026	
3	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260289
Adresse	Skansemyrsveien 4 A		
Postnr.	5019	Sted	BERGEN
Selgers navn	Eivind Aase		
Selgers navn	Sandra Da Costa Aase		

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?

august 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

snart 5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

storebrand

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:

E A
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

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

- Nei 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

Beskrivelse:

vannlekkasje ved glassrekkverk ytre kledning. Reklamasjonarbeid utført. Etablet reklamasjon til utbygger. Ingen problem i leilighet.

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

- 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:

Tatt av beslag og ledet vann ut. Nye beslag monteret.

Initialer selger:

E A
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Det er ingen tegn til noe galt inne i leilighetene. De ytre skadene er reparert, styret har etablert forhold til utbygger.

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

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:

Avrettet underlag for fliser på pidestaller.

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

Nei Ja

Forklar:

Jan s Hageservice, for BYBO.

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

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Initialer selger:

E A
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Skiftet kontakt til platetopp, og komfyrvakt. Reklamasjon.

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

Nei Ja

Forklar:

Kjell Hansen elektro, for BYBO

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

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 faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Nei Ja

Av hvem?:

Årlig, skifte filterEivind Aase(huseier)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

Nei Ja

Initialer selger:

E A
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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:

Sameiet har årlig kontroll/ vedlikehold av garasjeporten.(Hørmann)

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:

Hørmann

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:

E A
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Oppgi type rapport:

Reklamasjon til utbygger (Bygr)

Er forholdet utbedret?

Det er gjort utbedringer, og styret i sameiet har levert forliksklage for å utsette foreldelsefrist.

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

Nei Ja

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse:

Nabovarsel fra 4601-166/22

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, tømmerarbeid 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

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

Nei Ja

Initialer selger:

E A
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

48. Kjenner du til om det er insekter/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

Beskrivelse:

Reklamasjoner til utbygger. BYBO

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Noen gipssprekker i spalte i tak.

Initialer selger:

E A
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

01.06.2026

Signert av

Eivind Aase

Signert av

Sandra Da Costa Aase

Initialer selger:

E A
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Skansemyrsveien 4A, 5019 BERGEN

Dato for energimerking

01.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305656

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300630821

Gårdsnummer

166

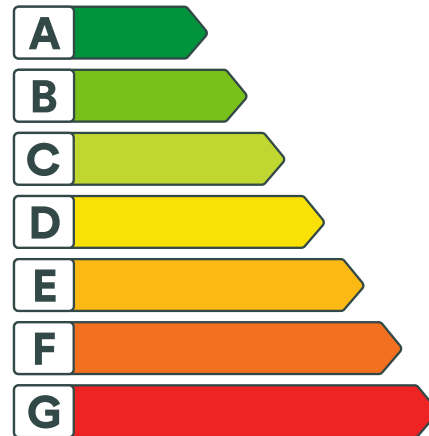
Bruksnummer

1789

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


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

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

65,37 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

64,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 497 kWh



Skansemyrsveien 4A, 5019 BERGEN



Detaljering

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



Skansemyrsveien 4A, 5019 BERGEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Skansemyrsveien 4A

Nabolaget Skansen/Endregården - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	13 min  1.1 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	13 min  1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	18 min  1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	20 min  1.7 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	15 min  1.3 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	16 min  1.3 km



OFFENTLIG TRANSPORT

 Starefossen Linje 11	16 min  1.3 km
 Kaigaten Linje 1, 2	19 min  1.6 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min  1.7 km
 Bergen Flesland	26 min 

BARNEHAGER

Skansemyren barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min  0.2 km
Fjellsiden barnehage (0-5 år) 34 barn	17 min  1.3 km
Starefossen barnehage (1-5 år) 18 barn	18 min  1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Støletorget	14 min 
Bunnpris Kong Oscar	14 min 



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

VARER/TJENESTER

🖼 Galleriet	19 min	🚶
🏪 Ditt Apotek Vetr lidsalmenningen	13 min	🚶
🍷 Valkendorfsgt. Vinmonopol	20 min	🚶

SPORT

⚽ Skansemyren idrettsplass	6 min	🚶
🏫 Krohnengen skole	13 min	🚶
🏊 MOVA Sandviken	17 min	🚶
🏊 Norrønahallen	18 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

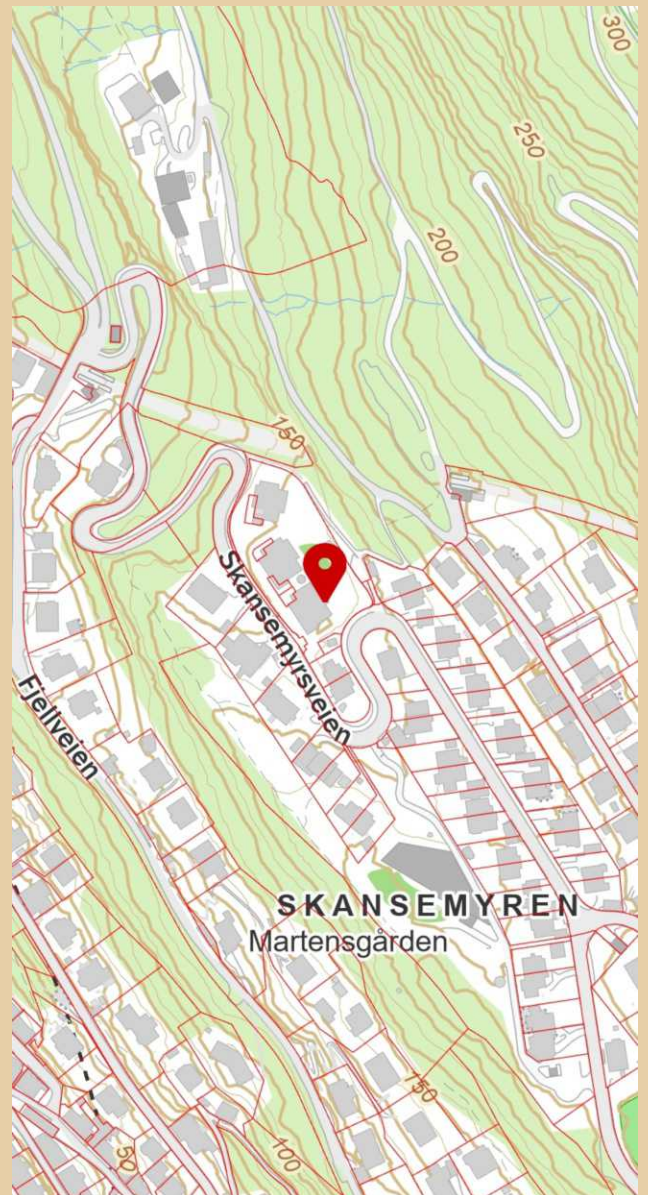
Lite støynivå 87/100

Trafikk

Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

V E D T E K T E R

for

Sameiet SMV4

Vedtekter fastsatt på stiftelsesmøte 23.08.21.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skansemyrsveien 4, opprettet ved seksjonering 23.08.21

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. 166 bnr. 1789 i 4601, Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser
- P-plass

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,*
- b) fylkeskommuner,*
- c) kommuner,*
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,*
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og*
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.*

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i henhold til sin kjøpekontrakt. Fordeling av parkeringsplasser fremkommer av kontrakts tegninger og tinglyst seksjonering.

Av disse ligger

- 14 som tilleggsareal til bolig
- 3 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet, eller sammen med hovedenhet.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnadsfordeling

Sameiet dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har vedlikeholdsplikt for eiendommens utearealer og installasjoner.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel

pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 styre medlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av

stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Skansemyrsveien 4



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Skansemyrsveien 4

Sameierne i Sameiet Skansemyrsveien 4 innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 15.04.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Pergolaen.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker til orientering

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

25.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vi har budsjettet med lik utbetaling som for 2024 med tillegg av budsjettet prisstigning. Det gir et forslag til årsmøtet på 70 000,- pluss 14,1% arbeidsgiveravgift. Årsmøtet står helt fritt til å vedta den samlede godtgjørelsen. Styret selv velger fordelingen. Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Eivind Aase (tjenestegjort 5 år) ønsker ikke gjenvalg. Fredrik Behrens (tjenestegjort 2 år) er på valg. Eva Lomelde (tjenestegjort 1 år) er ikke på valg. Styreleder har kontaktet fire av eierne som «står for tur» og har dermed sikret seg at det er villige kandidater. Vedtektene angir at et valg gjelder for å tjenestegjøre i to år. I 2023 viste det seg å være nødvendig å ha varamedlemmer. Det har ikke vært slikt behov i 2025.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker til orientering

- Orientering om garantiarbeider.
- Årsmelding med budsjett og likviditetsprognose for 2026
- **Mottatte forslag fra seksjonseiere**

«Grenselinje rekkverk mellom Sameiets ansvar og den enkelte seksjonseiers ansvar.

Sak til sak i årsmøte for 2026 i sameiet SMV4 Det foreslås at årsmøte behandler og klargjør at balkong- og terrasserekkverkene er å anse som en del av bygningskroppen og således Sameiets anliggende. Videre foreslås behandlet og klargjort om rengjøring av rekkverkene skal ivaretas og bekostes av hver enkelt boligeier.

Ovenstående foreslått inntatt i Sameiets vedtekter.

Mvh Magnus

Styret innstiller på at renhold av utsiden av rekkverk er

Forslag til vedtak: sameiets ansvar, mens innsiden er den enkelte seksjonseiers ansvar. Ansvar for rekkverk som bygningskonstruksjon mener styret skal være som for vinduer. Grunnen til dette er at renhold skjer fra bakken og tilkomst til innsiden krever gjennomgang av leilighetene og som må koordineres med eierne. Ved bestilling av renhold vil styret be om opsjon på vindusvask og vask av rekkverk innvendig. Eierne må da selv ta initiativ til at det gis tilgang på de tidspunkter som oppgis gjennom styret for at vask av slike elementer skal kunne skje. På grunn av de store forskjellene i omfang vil styret be leverandør om å fakturere vask av vinduer og rekkverk som må skje fra terrassene, individuelt til de enkelte seksjonseiere. Styret mener vi bør ha større erfaring med det praktiske før man vurderer å ta dette inn i vedtektene.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet
Skansemyrsveien 4 onsdag 15.04.2026

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Sameiet Skansemyrsveien 4

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av __11_ seksjoner, hvorav 11 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr.166 og Bnr. 1789, adresse i Bergen kommune.

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter i perioden fra april 2025 og hittil i 2026. I september 2025 ble det holdt et ekstraordinært årsmøte for å drøfte forholdene rundt reklamasjonsarbeidet og videre prosess for å sikre våre rettigheter.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretnings perioden har vært organisering av:

- Budsjett og Likviditetsstyring
- Oppfølging av serviceavtaler
- Garantisaker mot Bybo
- Vedlikehold av uteområder og tekniske systemer
- Beslutning om Norgespris i strømvitalene.
- Beslutning og bestilling av fasadevask og vindusvask for gjennomføring våren 2026
- Oppfølging av reklamasjoner ovenfor utbygger ByBo

Av dette har oppfølgingen av reklamasjonene ovenfor ByBo tatt mest tid. Det ble utført et stort utbedringsarbeid spesielt omfattende endringer i konstruksjonen for forankring og vannavledning fra rekkverk på de øverste terrassene som medførte at stillas sto oppe rundt byggene i nesten hele sommersesongen i 2025. Også et mulig løft av grøntanlegget tok en del tid, men førte ikke til nye avtaler. Det blir ingen stor oppgradering av grøntanlegget i 2026, men det blir invitert til en uformell drøfting av videre vei når planen for 2026 skal avtales med gartneren.

Vedlikehold og påkostninger

Vinteren 2025/26 har bare gitt oss et større snøfall som kom ved årsskiftet. Stor takk til de som sto opp og måtte!

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Garantisaker/reklamasjoner mot Bybo.
- Oppfølging av serviceavtaler og en mulig utvidelse av omfanget.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver / påkostninger:

- Det er gjennomført flere dugnader for vedlikehold av den delen av grøntanlegget der

eierne selv vil gjøre arbeidet. Fellesdugnadene har i hovedsak vært lusing og rensing av mose i bed og på steinsatte gangveier. Styret gir anerkjennelse for arbeidet med plen, skjæring av busker, og oppfølging av gartner som en av eierne har tatt ansvar for etter avtale med styret.

- Vedlikehold av sedumtak, utvendige avløp og vasking av garasje har også skjedd på dugnad ved at enkeltpersoner tar ansvar. På grunn av styrets ansvar for sikkerheten har styret måtte stoppe frivillig dugnad på tak.

- Rydding, snømåking, strøing av glatte gangområder skjer også på frivillig dugnad.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

De viktigste arbeidsoppgavene for 2026:

- Utvendig fasade og vindusvask er bestilt. Se egen sak om grensetrekking.

- Gartneravtalen gjelder området mellom hus og veg og omfatter gjødsling, lusing og supplering av busker, duk og bark.

- Dugnad i bed, hekk og plen som ikke håndteres av gartneravtalen (lusing, planting, gjødsling)

- Klipping og gjødsling av gressplen gjennom dugnad

- Vask av garasje gjennom dugnad

- Stell av sedum tak gjennomføres av styret

- Stell av vannrenner i grunnen gjennom dugnad. Slamkummer må sjekkes og suging bestilles ved behov.

- Stell av gangveier sommerstid og snømåking vinterstid gjennom dugnad.

- Tekniske systemer som bl.a. heiser, sprinkleranlegg, varmeanlegg og brannalarm overvåkes av styret og ivaretas årlig av serviceavtaler.

- Fjerning av løv under fliser på terrasser og balkonger for å sikre frie avløp er seksjonseierens oppgave og ansvar. Gjelder 2. og 3. etg hus A og B og 1. etg. hus C.

Det er ikke planlagt noen større oppgraderinger i 2026 utover det som følger krav til ByBo om utbedring av feil.

Internkontroll / HMS

Foreløpig branninstruks er utsendt til eierne.

Sprinkleranleggets funksjon og alarm til brannvesen testes jevnlig av styret.

Både heiser, sprinkler, brannapparater og brannalarmer testes årlig gjennom serviceavtalene. Heiskontrollen besøker oss hvert 2. år.

Styret har stanset frivillig stell av sedumtak av sikkerhetshensyn.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

- Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

- Sameiet er ikke revisorpliktig (få enheter)

- Sameiets forsikringsselskap var i 2025/26 Storebrand og var tidligere If. Skadetilfellet reklamasjoner ovenfor ByBo er innenfor avtalen til If.
- Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
- Seksjonseierne må selv forsikre innbo.
- Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo med kopi til styret.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 24.04.2025 bestått av:

Styreleder, Fredrik Henrik Behrens
Styremedlem, Eivind Aase
Styremedlem, Eva Lomelde

Andre tillitsvalgte i perioden: Styret har som prøveordning avtalt med Magnus Helland å bestyre grøntanlegget i 2025. Magnus arrangerte to dugnader og la inn mye og god innsats. Grøntanlegget fremsto som langt bedre holdt dette året enn tidligere år. Ordningen førte imidlertid til uklare ansvarsforhold og foreslås derfor ikke videreført på samme måte i 2026.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Fredrik Behrens 2 års tjenestetid + 1 år som varamedlem oppnevnt av styret.

Styremedlem Eivind Aase som etter snart 5 års tjenestetid ikke ønsker gjenvalg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		471 665	457 188	457 188	630 912
Andre inntekter	3	73 337	303 715	72 732	79 992
SUM INNETEKTER		545 002	760 903	529 920	710 904
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	65 000	150 000	50 000	65 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	9 165	21 150	7 050	9 165
Forretningsførsel		36 097	34 584	38 045	37 540
Andre honorarer		27 183	40 846	1 375	0
Forsikringspremier		51 919	49 267	46 105	57 111
Energikostnader		13 784	4 034	70 000	26 925
Andre driftskostnader	5	157 501	145 325	130 930	164 203
Vedlikehold	6	196 355	120 005	60 000	316 089
SUM KOSTNADER		557 003	565 211	403 505	676 033
DRIFTSRESULTAT		-12 001	195 692	126 415	34 871
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 667	3 434	0	0
Finanskostnader		0	2 501	0	0
NETTO FINANSPOSTER		2 667	932	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-9 334	196 625	126 415	34 871
Overføringer og disponeringer		-9 334	196 625	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		0	136
Vestbo i mellomregning		0	177 698
Andre fordringer		22 221	19 629
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		182 339	0
Sum omløpsmidler		204 559	197 463
SUM EIENDELER		204 559	197 463

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	132 568	141 901
Sum opptjent egenkapital		132 568	141 901
Sum egenkapital	2	132 568	141 901
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 689	2
Leverandørgjeld		62 303	51 128
Annen kortsiktig gjeld		0	4 431
Sum kortsiktig gjeld		71 992	55 562
Sum gjeld:		71 992	55 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 559	197 463

Sted: _____, dato: _____

Fredrik Henrik Behrens
Styreleder_____
Eivind Aase
Styremedlem_____
Eva Lomelde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet

Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	141 901	-54 724
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-9 334	196 625
B. Årets endring i disponible midler	-9 334	196 625
C. Disponible midler	132 568	141 901
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	177 698
Kortsiktige fordringer	22 221	19 765
Kontanter og bankinnskudd	182 339	0
Omløpsmidler	204 559	197 463
Kortsiktig gjeld	-71 992	-55 562
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	132 568	141 901

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	141 901	-9 334	132 568
Sum egenkapital 31.12.	141 901	-9 334	132 568

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	73 337	72 732
3685 Diverse inntekter fri	0	230 983
Sum	73 337	303 715

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	65 000	150 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	21 150
Sum	74 165	171 150

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	30 813	29 529
6390 Andre driftskostnader	0	13 357
6391 Alarm og brannvern	37 722	25 000
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	86 766	77 438
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 200	0
Sum	157 501	145 325

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 243	68 162
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	94 894	2 025
6640 Periodisk vedlikehold	59 218	36 440
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	13 378
Sum	196 355	120 005

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skansemyrsveien 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skansemyrsveien 4

Styreleder	Fredrik Henrik Behrens (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Eva Lomelde (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Eivind Aase (sign.)	22.03.2026

Konflikten med ByBo

Sameiet har i løpet av 2025 hatt ekstraordinære kostnader i form av engasjement av advokat og teknisk rådgiver i forbindelse med garantisakene mot Bybo. Mye, men ikke alt av dette dekkes av If. Forskjellene skyldes at forsikringen har begrensninger i timeratene som dekkes. Vår faglige støtte har hatt høyere rater.

Manglende utbedringer og svært krevende dialog med utbygger førte til at vi måtte etablere en forliksklage som var veldig omfattende i september 2024 for at vi ikke skulle miste rettigheter fordi treårsfristen for å forfølge kjente krav som ikke var forsøkt utbedret gikk ut. Forliksrådet vedtok i november 2024 at saken ikke ville få sin løsning der og da løp en ny frist på et år, fortsatt for de sakene i forliksklagen som ikke var forsøkt utbedret. Til tross for omfattende utbedringsforsøk gjennom hele sommersesongen 2025 på deler av vår klage, nemlig rekkverkene på øverste terrasse, var en rekke andre krav ikke forsøkt ivaretatt av utbygger. Derfor kalte vi inn til ekstraordinært årsmøte i september for å drøfte saken. Her ble det konstatert at styret har de nødvendige fullmakter som vi trenger for å forfølge saken. I dette møtet og ved direkte kontakt med ByBo ble vi kjent med at de ville legge frem en rapport som dokumenterte utbedringsforsøket som godt nok i forhold til kvalitetskravene i våre kontrakter med dem. Rapporten kom forsinket, var meget omfattende, men bommet på det som var vesentlig, nemlig en påvisning av at kvalitetskravene var oppfylt. Flere steder i dokumentasjonen viste den nemlig det motsatte, at kravene ikke var oppfylt. Vi avtalte en utsettelse av fristen til ut juni 2026 og fikk et møte med ByBo og advokater i desember. Der ble det avtalt ny befaring på nyåret og som nå er gjennomført og rapportert. Konklusjonen er at selv de områdene der det er gjort utbedringsforsøk har man ikke oppnådd kvalitetskravene og vi lever videre med til dels omfattende behov for utbedringer. Videre oppfølging vil skje i 2026.

Budsjett/likviditetsprognose

Budsjettutkast for 2026 og økning av innbetalinger ble behandlet i ekstraordinært årsmøte i september 2025. Styret oppdaterer jevnlig en likviditetsprognose som samstemmes med føringene hos Vestbo og gjør endringer av prioriteringer innenfor den budsjetttrammen som ble presentert og vedtatt i september. I hovedsak er det reelle kostnader fra 2025 som ligger til grunn med en økning i omfang omkring gartneravtalen/utvendig vedlikehold. Det er budsjettet en prisøkning i tråd med inflasjonsforventninger som en egen post som skrives ned ettersom fakturaer kommer inn og blir betalt. Det vanskeligste er å forutse kostnader omkring behandling av reklamasjoner. Det vil bli møter med ByBo om dette utover våren. Om innkalling av mer penger for å finansiere advokat og byggt teknisk rådgiver blir nødvendig, vil styret legge egen sak frem for eierne. Prognosen under er datert 24. mars.

Likviditetsprognose 2026

Selskap	Kommentar	2025	2026
Steinsenteret Åsane Sand og Singel AS	Uteområdet gjødsel/sand/salt	29 590	19 085,00
Anleggsgartner Dinessen/Gillesvik	Utvendige områder	76 437	100 000,00
Gimle Planteskule AS	Beplanting	4 879	5 000,00
Heiskontrollen (hvert 2. år)	Heis	23 494	0,00
TK Elevator Norway AS	Heis	32 790	32 790,00
Rsv Gruppen AS	Rengjøring	31 188	31 188,00
Telenor Norge AS (Canal Digital Kabel)	Canal Digital Kabel	91 929	92 424,00
BYBO AS		0	0,00
Eviny Termo AS/ Lyse Energiservice	Strøm Fellesanlegg	34 059	31 949,59
Vestbo BBL	Kurs	0	0,00
Vestbo BBL	Forretningsførsel	36 000	36 384,00
Lockit AS	Låser/Dørpumper	5 623	5 623,00
Hörmann As	Garasjeport	2 615	2 615,00
Venty AS	Ventilasjonsfilter	8 735	13 695,00
Anders O Grevstad A/S	VVS	32 716	32 716,00
Fjordkraft AS (Fordeles av Lyse)	Strøm & Nettleie	0	0,00
Byfjellskogene AS	Pergola	0	0,00
Storebrand Forsikring AS	Forsikring	51 919	59 456,00
Add Secure	Brann overvåkning	2 934	2 934,00
Kjell Hansen	Brannanlegget	25 000	25 000,00
Fire Safe	Brannslukkings apparat	4 000	3 746,00
Bergen Brannvesen	Bergen Kommune	7 754	8 088,00
Diverse innkjøp	SMV4	20 000	62 625,00
Prisstigning siden siste år			35 253,00
Styrehonorar	SMV4	74 165	74 165,00
Falck Takst AS / OPAK	Takst		50 955,00
Harris/ Kyrre Advokatfirma AS	Advokat		33 822,00
If Skadeforsikring/refusjoner	Forsikring		-42 615,00
Regulære årlige utgifter		595 827,49	674 736,59
Håndtering reklamasjoner ByBo		17 308,00	42 162,00

Utgifter samlet	Tot.	613 135,49	716 898,59
Periodevis vedlikehold ikke årlig			
Inntekter 2025(prosent prisøkning)	Månedseie	38 %	630 912
	Felles TV-anlegg	10 %	101 112
	Total	30 %	732 024
Likviditet	Resultat 2026		15 125
Beholdning 1.1.2026 og pr mnd i 2026	Disponible midler	137 000	
Prognose beholdning 31.12.2026	Disponible midler		152 125

Likviditeten varierer gjennom året. Prognosen viser lavest likviditet når gartneravtalen er aktiv og har ca 70 000 som laveste i mai-juli og så bygger den seg opp gjennom høsten.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skansemyrsveien 4 onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Pergolaen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøtte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningsaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte:8

Antall fremlagte fullmakter:1

Hvilket utgjorde totalt 9 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Fredrik Behrens

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Eva Lomelde

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Randi Isaksen Grung

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:ingen

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/

Årsregnskap for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vi har budsjettert med lik utbetaling som for 2024 med tillegg av budsjettert prisstigning. Det gir et forslag til årsmøtet på 70 000,- pluss 14,1% arbeidsgiveravgift. Årsmøtet står helt fritt til å vedta den samlede godtgjørelsen. Styret selv velger fordelingen. Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 70000 til fordeling blant styrets medlemmer. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styreleder ble Fredrik Henrik Behrens valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt: Stig Urheim

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer: Ove Grung

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Fredrik Henrik Behrens_____ styreleder valgt for 2 år i 2026_

Eva Marie Lien Lomelde_____ styremedlem valgt for 2 år i 2025__

Stig Urheim _____ styremedlem valgt for 2 år i 2026

Ove Grung varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Ingen

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Ingen

6. Saker til orientering

- Orientering om garantiarbeider. Fredrik orienterte.
- Årsmelding med budsjett og likviditetsprognose for 2026. Fredrik orienterte.
- Vask av vindu og rekkverk blir lørdag 2. mai.
- Gartnerarbeid i 2026. Fredrik delte ut en rapport fra jordprøver. Det blir tatt initiativ til en "grønn gruppe" som skal rådgje styret om ønsket beplantning. Randi Grung meldte seg som interessert. Styret har ansvar og vil være eneste bestiller av tjenester.
- **Mottatte forslag fra seksjonseiere - se under vedtak nedenfor:**

Årsmøtet ble avsluttet ved utdeling av Branninstruks og gjennomføring av brannøvelse.

Vedtak:

7 Mottatt forslag fra seksjonseiere

Mottatt fra Magnus Helland: «Grenselinje rekkverk mellom Sameiets ansvar og den enkelte seksjonseiers ansvar.

Sak til sak i årsmøte for 2026 i sameiet SMV4 Det foreslås at årsmøte behandler og klargjør at balkong- og terrasserekkverkene er å anse som en del av bygningskroppen og således Sameiets anliggende. Videre foreslås behandlet og klargjort om rengjøring av rekkverkene skal ivaretas og bekostes av hver enkelt boligeier.

Ovenstående foreslått inntatt i Sameiets vedtekter.

Mvh Magnus

Styret innstiller på at renhold av utsiden av rekkverk er sameiets ansvar, mens innsiden er den enkelte seksjonseiers ansvar. Ansvar for rekkverk som bygningskonstruksjon mener styret skal være som for vinduer. Grunnen til dette er at renhold skjer fra bakken og tilkomst til innsiden krever gjennomgang av leilighetene og som må koordineres med eierne. Ved bestilling av renhold vil styret be om opsjon på vindusvask og vask av rekkverk innvendig. Eierne må da selv ta initiativ til at det gis tilgang på de tidspunkter som oppgis gjennom styret for at vask av slike elementer skal kunne skje. På grunn av de store forskjellene i omfang vil styret be leverandør om å fakturere vask av vinduer og rekkverk som må skje fra terrassene, individuelt til de enkelte seksjonseiere. Styret mener vi bør ha større erfaring med det praktiske før man vurderer å ta dette inn i vedtektene.

Styrets innstilling ble vedtatt.

Protokoll for Sameiet Skansemyrsveien 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fredrik Henrik Behrens (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Eva Lomelde (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Randi Isaksen Grung (sign.)	16.04.2026

Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Skansemyrsveien 4



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Skansemyrsveien 4

Sameierne i Sameiet Skansemyrsveien 4 innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 24.04.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Hos Inger og Magnus Leilighet H2-3.

For å dimensjonere bevertningen ønsker vertskapet at eierne melder om de kommer eller ikke og hvor mange som kommer fra hver seksjon. Liv Kristin Svorken og Ivar Myklebost forlater sameiet 1. mai og vertskapet vil gjerne gjøre litt stas på dem. Nye eiere av leilighetene H2-2-1 og H3-2 er invitert, men har ikke stemmerett.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

09.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024

Årsregnskap for 2024 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styreonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Ekstraordinært årsmøte i september 2024 besluttet godtgjørelse på kr 150 000 for de to årene 2022 og 2023 samlet grunnet tung saksbehandling av garantisaker. Det er budsjettert med et styreonorar på kr 50 000. Disse opplysningene gis her bare som en referanse. Årsmøtet står helt fritt til å vedta godtgjørelsen. Styret selv velger fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg.

Fredrik Behrens har sagt seg villig til å fortsette et år til.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Eivind Aase har sagt seg villig til å fortsette et år til.

Ivar Myklebost trer ut av styret fordi han flytter.

Styret skal bestå av to styremedlemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer

Ikke aktuell.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Orienteringssaker.

Budsjett og prognose.

Orientering om garantiarbeider, saksomfang og planer for å utføre arbeid.

Status forliksklage.

Orientering om igangsetting oppgradering av "utvendig" uteareal.

Orientering om branninstruks og mulig øvelse.

Forslag til vedtak: Det skal ikke fattes vedtak i noen av disse sakene.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet
Skansemyrsveien 4 torsdag 24.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Sameiet Skansemyrsveien 4

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 11 seksjoner, hvorav 11 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 166 og Bnr. 1789, adresse i Bergen kommune.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

1)Utføre regulære årlige serviceoppgaver på brannvernustyr, alarmer og fjernstyringer og teste alarm, sprinkleranlegg og varmeanlegg. En mangelliste lå også til grunn for utbedringsarbeider som ble utført av leverandøren på sprinkleranlegget. Et styremedlem utfører repeterende tester på sprinkleranlegget og loggfører disse.

2)Styret oppdaget mangler ved alarmanlegget og fikk fullført anleggets funksjon for melding til Brannvakten når sprinkleranlegget utløses og fikk også koblet Brannvakten til de røde brannmelderne som er montert ved hvert hus sin hovedinngangsdør. Det er viktig å påpeke at utløst alarm fra røykvarslere i leiligheter og ganger IKKE varsels automatisk til Brannvakten fordi disse antas å gi alarm ofte ved feil eller mindre hendelser. Slike alarmer kan normalt løses med lokal innsats. Foreløpig branninstruks ble sendt til seksjonseierne og en endelig versjon og øvelse er under planlegging.

Automatikken til varmekablene i nedkjørselen feilet. Varmekablene ble kjørt manuelt i vinter, og ny antenne til automatikken som står på huset til varmepumpen ble montert og testet i mars 25.

Fyringsanlegget med varmepumpe som hovedfyring viste seg å ikke levere nok varme da kuldeperioden kom i februar. Leverandør feilsøkte og fant at en elektrisk fyrt kjel som skal hjelpe til i toppene ikke slo inn. Feilen ble reparert kort tid etter at den var funnet.

3)Håndtering av utbyggers plikt til å utbedre mangler ved fellesanlegget. Dette har tatt mest tid for styret. Her ble det fremmet en forliksklage for behandling i Forliksrådet i september for å hindre at foreldelsesfrister førte til tap av rettigheter. Utbedringer er diskutert med utbygger både før og etter at forliksklagen ble innlevert. Styret er aktivt i å skaffe bildedokumentasjon når de ulike manglene viser seg tydelig i ulike nedbørssituasjoner. Det er en omfattende liste av mangler der mangler ved fundamentering av glassrekkverk, nedbørsvann på avveie, tilgrising av kobberfasade og egnet tilgang for tilsyn og vedlikehold av funksjoner på tak på Hus A og B er de tyngste punktene. Utbygger ByBo har varslet enda et omfattende utbedringsarbeid våren 2025. Når dette er utført må Sameiet etter drøfting med utbygger ta stilling til om det fortsatt foreligger mangler som skal rettsforfølges.

4)Det er inngått avtale med gartner om utbedring og vedlikehold av tilplantet område mellom byggene og Skansemyrsveien, mens området i og bak gårdsrommet og ved innkjørselen tilligger Sameiet selv å vedlikeholde gjennom styret og dugnader. Gartner gjorde lite høsten 2024, men mobiliserer for en god start for sesongen i 2025.

5)Etter forrige regulære årsmøte innkalte styret i mai/juni en ekstra innbetaling på 150 000 kr for å dekke underskudd fra 2023 da både fullføring av hageanlegg og teknisk rådgiving og advokatutgifter knyttet til tvist med utbygger tæret på økonomien. I september ble det holdt et ekstraordinært årsmøte for å gjøre vedtak om styregodtgjørelse for 2022 og 2023. Etter dette har økonomien gått i balanse og styret disponerer over en rimelig buffer til å håndtere uforutsette saker.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført: tidligere inngåtte servicekontrakter med A.O. Grevstad (Varmeanlegg og sprinkler), Kjell Hansen Elektro (Elanlegg, automatikk og brannvarsling), Firesafe (Brannapparater fellesområde årlig kontroll), heiskontroll og dørpumper er aktivert og kommet i regulær operasjon. Hovedtilsyn med tester/kontroll fra disse skjer på høsten. Gartneravtalen er inngått sommeren 24, men kommer ordentlig i gang i 25. Når utbygger er ferdig med sine utbedringer må fasadevask vurderes.

Det er i løpet av året utført dugnadsarbeid på hageanlegget, gjødsling av tak og vask av garasje. Arbeidet har ikke vært organisert som en større dugnad, men er tatt vare på av enkelte seksjonseiere etter eget initiativ.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: Se redegjørelse av mangler og prosess med utbygger under "Styrets Arbeid" foran.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll.

En foreløpig branninstruks er etablert. Endelig branninstruks med tilhørende øvelse er under planlegging.

En overordnet risikoanalyse med tilhørende plan for omfanget av HMS systemet tilligger styret å etablere gjennom 2025 når fullt omfang av serviceavtaler er satt i drift.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiet er ikke forpliktet til å ha revisor.

Sameiets forsikringsselskap er Storebrand.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Styret.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte fredag 26.04.2024 bestått av:

Styreleder, Fredrik Henrik Behrens
Styremedlem, Ivar Myklebost
Styremedlem, Eivind Aase

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		457 188	457 188	457 188	457 188
Andre inntekter	3	303 715	72 732	72 732	72 732
SUM INNEKTER		760 903	529 920	529 920	529 920
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	150 000	0	10 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	21 150	0	1 410	7 050
Forretningsførsel		34 584	32 736	34 587	38 045
Andre honorarer		40 846	216 627	1 375	1 375
Forsikringspremier		49 267	53 831	56 630	46 105
Energikostnader		4 034	62 194	70 000	70 000
Andre driftskostnader	5	145 325	115 298	137 118	130 930
Vedlikehold	6	120 005	425 155	125 000	60 000
SUM KOSTNADER		565 211	905 841	436 120	403 505
DRIFTSRESULTAT		195 692	-375 921	93 800	126 415
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		3 434	2 690	0	0
Finanskostnader		2 501	7	0	0
NETTO FINANSPOSTER		932	2 684	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	196 625	-373 238	93 800	126 415
Overføringer og disponeringer		196 625	-373 238	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		136	4 981
Vestbo i mellomregning		177 698	0
Andre fordringer		19 629	18 551
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		197 463	23 532
SUM EIENDELER		197 463	23 532

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	141 901	-54 724
Sum opptjent egenkapital		141 901	-54 724
Sum egenkapital	2	141 901	-54 724
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	4 554
Leverandørgjeld		51 128	73 700
Annen kortsiktig gjeld		4 433	2
Sum kortsiktig gjeld		55 562	78 256
Sum gjeld:		55 562	78 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 463	23 532

Sted: _____, dato: _____

Fredrik Henrik Behrens
Styreleder_____
Ivar Myklebost
Styremedlem_____
Eivind Aase
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-54 724	318 514
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	196 625	-373 238
B. Årets endring i disponible midler	196 625	-373 238
C. Disponible midler	141 901	-54 724
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	177 698	0
Kortsiktige fordringer	19 765	23 532
Omløpsmidler	197 463	23 532
Kortsiktig gjeld	-55 562	-78 256
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	141 901	-54 724

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-54 724	196 625	141 901
Sum egenkapital 31.12.	-54 724	196 625	141 901

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	72 732	72 732
3685 Diverse inntekter fri	230 983	0
Sum	303 715	72 732

Konto 3685: Eksta innbetaling fra beboere kr 150.000. Innbetaling fra If Skadeforsikring kr 80.983,30.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	150 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0
Sum	171 150	0

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	29 529	28 113
6390 Andre driftskostnader	13 357	16 381
6391 Alarm og brannvern	25 000	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	77 438	70 804
Sum	145 325	115 298

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	68 162	29 739
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 025	336 940
6640 Periodisk vedlikehold	36 440	53 307
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 378	5 169
Sum	120 005	425 155

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skansemyrsveien 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skansemyrsveien 4

Styreleder	Fredrik Henrik Behrens (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Ivar Myklebost (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Eivind Aase (sign.)	29.03.2025

Sameiet Skansemyrsveien 4 Budsjett og prognose per april 2025

SMV4

2025

Nr.	Selskap	Kommentar	2024	2025
001	TK Elevator Norway AS	Heis	31 669,00	32 000,00
002	Rsv Gruppen AS	Rengjøring	28 113,11	30 051,72
003	Telenor Norge AS (Canal Digital Kabel)	Canal Digital Kabel	73 905,27	82 929,00
004	BYBO AS		0,00	0,00
005	Steinsenteret Åsane Sand og Singel AS	Uteområdet gjødsel/sand/salt	30 801,58	19 233,48
006	Eviny Termo AS/ Lyse Energiservice	Strøm - Vannbåren varme	22 820,34	48 849,03
007	Vestbo BBL	Kurs	0,00	0,00
008	Vestbo BBL	Forretningsførsel	32 736,00	36 000,00
009	If Skadeforsikring	Forsikring	53 831,00	-52 505,00
010	Lockit AS	Låser/Dørpumper	8 731,00	6 000,00
011	Hörmann As	Garasjeport	2 441,25	2 500,00
012	Venty AS	Ventilasjonsfilter	8 603,00	8 734,81
013	Anders O Grevstad A/S	VVS	17 669,00	32 716,00
014	Fjordkraft AS (Fordeles av Lyse)	Strøm & Nettleie	-99 185,58	0,00
015	Anleggsgartner Dinessen	Utvendige områder	65 034,00	77 000,00
016	Gimle Planteskule AS	Bepanting	23 095,00	10 000,00
017	Falck Takst AS	Takst	39 143,75	20 000,00
018	Byfjellskogene AS	Pergola	41 222,50	0,00
019	Harris Advokatfirma AS	Advokat	36 813,00	50 000,00
020	Storebrand Forsikring AS	Forsikring	0,00	51 919,00
021	Add Secure	Brann overvåkning		1 230,00
022	Kjell Hansen	Brannanlegget		25 000,00
023	Fire Safe	Brannslukkings apparat	0,00	4 000,00
024	Bergen Brannvesen	Bergen Kommune	0,00	7 754,00
025	Diverse innkjøp	SMV4	2 165,00	30 000,00
	Styrehonorar		171 150,00	0,00
026	Utgifter samlet	Tot.	419 608,22	523 412,04

Inntekter 2025

Månedsleie		457 188
Felles TV-anlegg		72 732
Total		529 920

Likviditet	Resultat 2025		6 508
Beholdning 1.1.2025 og pr mnd i 2025	Disponible midler	141 901	
Prognose beholdning 31.12.2025	Disponible midler		148 409



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll fra ordinært årsmøte

24. april 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Skansemyrsveien 4 etter skriftlig innkalling datert 10. april 2025

Årsmøtet ble holdt i Skansemyrsveien 4 leilighet H2-3

1. Konstituering

a. Til stede:

Fra seksjonseierne møtte9.... (antall leiligheter).

I tillegg ble det fremlagt ...0... fullmakter

Til sammen ...9..... stemmer.

Fra styret møtte: Fredrik Behrens, Eivind Aase og Ivar Myklebost

Evt. andre tilstedeværende: Randi og Ove Grung som overtar leilighet H2-2-1 i sommer.

b. Innkalling og dagsorden (sakliste) ble godkjent.

c. Møteleder var: Fredrik Behrens

Møtereferent: Ivar Myklebost

d. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Elin Odfjell

2. Årsberetning fra styret for året 2024

Møteleder gjennomgikk årsberetningen.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av regnskap for året 2024

Regnskapet ble gjennomgått og kommentert. Sameiet er ikke revisorpliktig.

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak: Godtgjørelse kr 65 000 til fordeling blant styrets medlemmer, ble vedtatt.

Fordeling skal være: Styreleder kr 25 000, hvert av styremedlemmene kr. 20 000

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

5.1 Styreleder

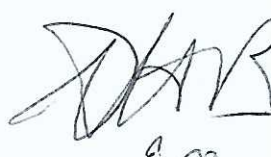
Vedtak: Fredrik Behrens ble valgt som styreleder for 2 år i 2024 og hr et år igjen.

5.2 Styremedlemmene

Vedtak: Følgende ble valgt som styremedlemmer

Eivind Aase ble valgt som styremedlem for ytterligere et år

Eva Lomelde ble valgt som styremedlem for 2 år



5.3 Varamedlemmene

Vedtak: Sameiets styre har ikke varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Etter valget består styret av:

Fredrik Behrens	styreleder
Eivind Aase	styremedlem
Eva Lomelde	styremedlem

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet. Orienteringssaker

Budsjettet er gjort opp med overskudd fra Vestbo sin side, men gjennomgang fra Styret viser en budsjettprognose i balanse og en kapital på ca 140 000. Begge deler er betryggende og gir styret handlingsrom.

Saken ovenfor BYBo vedrørende garantisaker.

Det er lagt frem planer for utbedringer i 2025. Arbeidene er startet opp denne uken. Hovedsaken gjelder utbedring av nedbørsvann på avveie og styrking av fundamenter for rekkverk. Det er uklart hvordan reklamasjoner kvitteres ut rundt dette da de er mange. Styret har bedt BYBo redegjøre. **Forlikssklage** ble levert og behandlet høsten 2024. Vi har en frist til å få alle garantisaker utført innen november. Alternativt forhandle med ByBo eller stevne dem. Forlikssklagen er omfattende og gjelder i hovedsak Nedbørsvann på avveie, innfesting av rekkverk, mye platearbeid på fasadene utenfor toleranse, Skjemmet kobberfasade og enkel tilgang til tak.

Oppgradering av hage/Utvendig areal. Orientering ved Magnus som er delegert oppgaven innenfor Budsjett.

Branninstruks og øvelse.

Det blir innkalling til slik øvelse ved en senere anledning.


.....
Møteleder


.....
Seksjonseier



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1789/0/0

Utlistet 20. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
487177274	Grunneiendom	0	Ja	3 030,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
19360000	35	BERGENHUS. GNR 166 DEL AV BNR 22 OG 241 MFL., SKANSEMYRVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.03.2013	201521931	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19360000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,7 %
19360000	2015 - Gang- sykkelveg	0,2 %
19360000	3031 - Turvei	0,1 %
19360000	1540 - Vann- og avløpsanlegg	< 0,1 % (0,7 m ²)
19360000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
19360000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	14,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15590000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	85,6 %
15590000	1 - Nåværende	170 - Friområder	9,2 %
15590000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	5,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15590000	112 - Krav om bebyggelsesplan	90,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15750000	21	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3	202004102
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71720000	35	Bergenhushus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/217	139863062	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.04.2021	202029229
166/251	300842921	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettningstillatelse	14.12.2020	202025378
166/200	300152014	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	06.07.2010	201009759
166/124	301062319	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	23.05.2022	202219698

Andre opplysninger

Skrevet ut 20. mai 2026



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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny 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.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 166/1789

Dato: 20.05.2026


Adresse: Skansemyrsveien 4A m.fl.

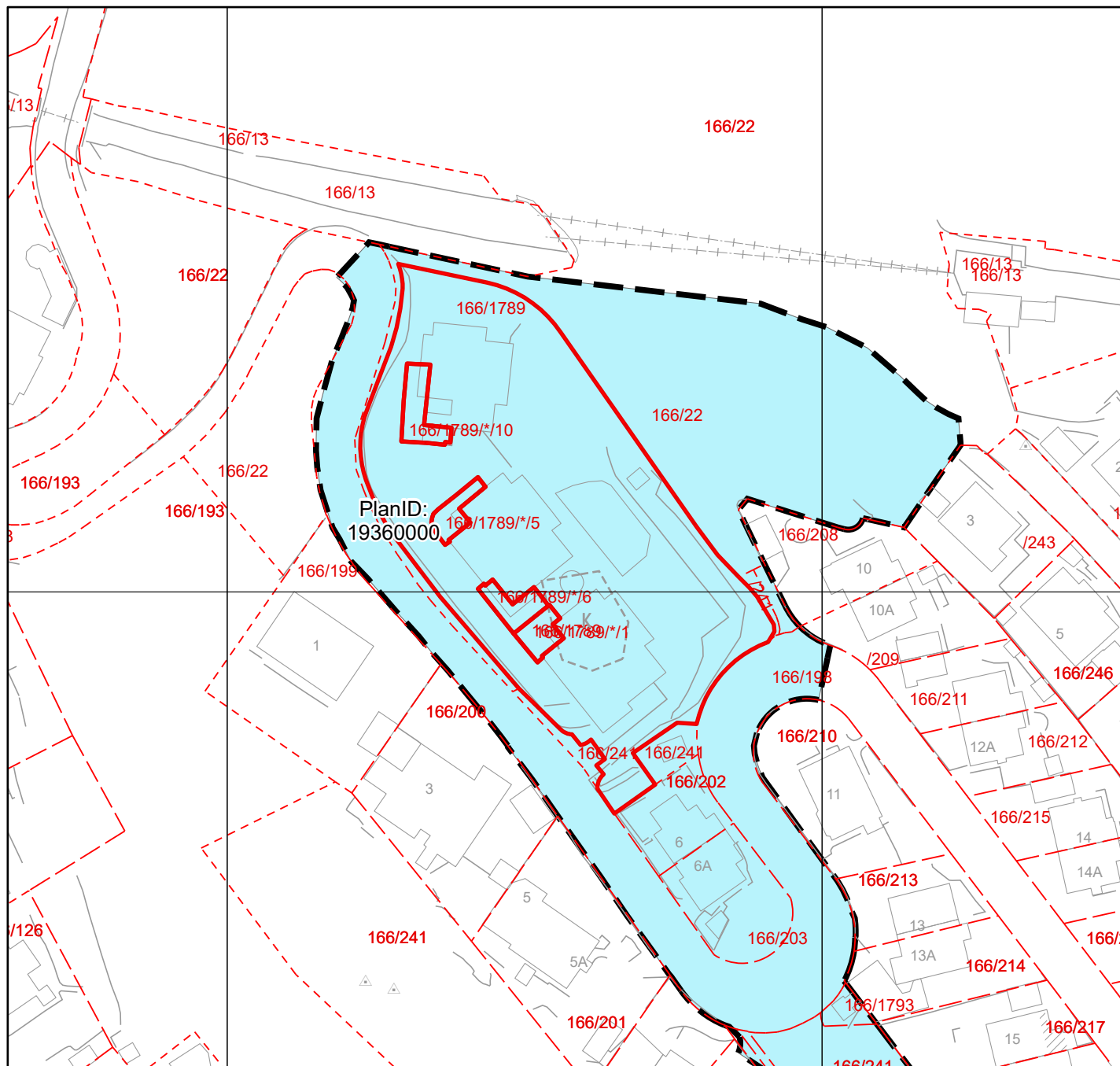
BERGEN
KOMMUNE

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 19360000

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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.05.2026

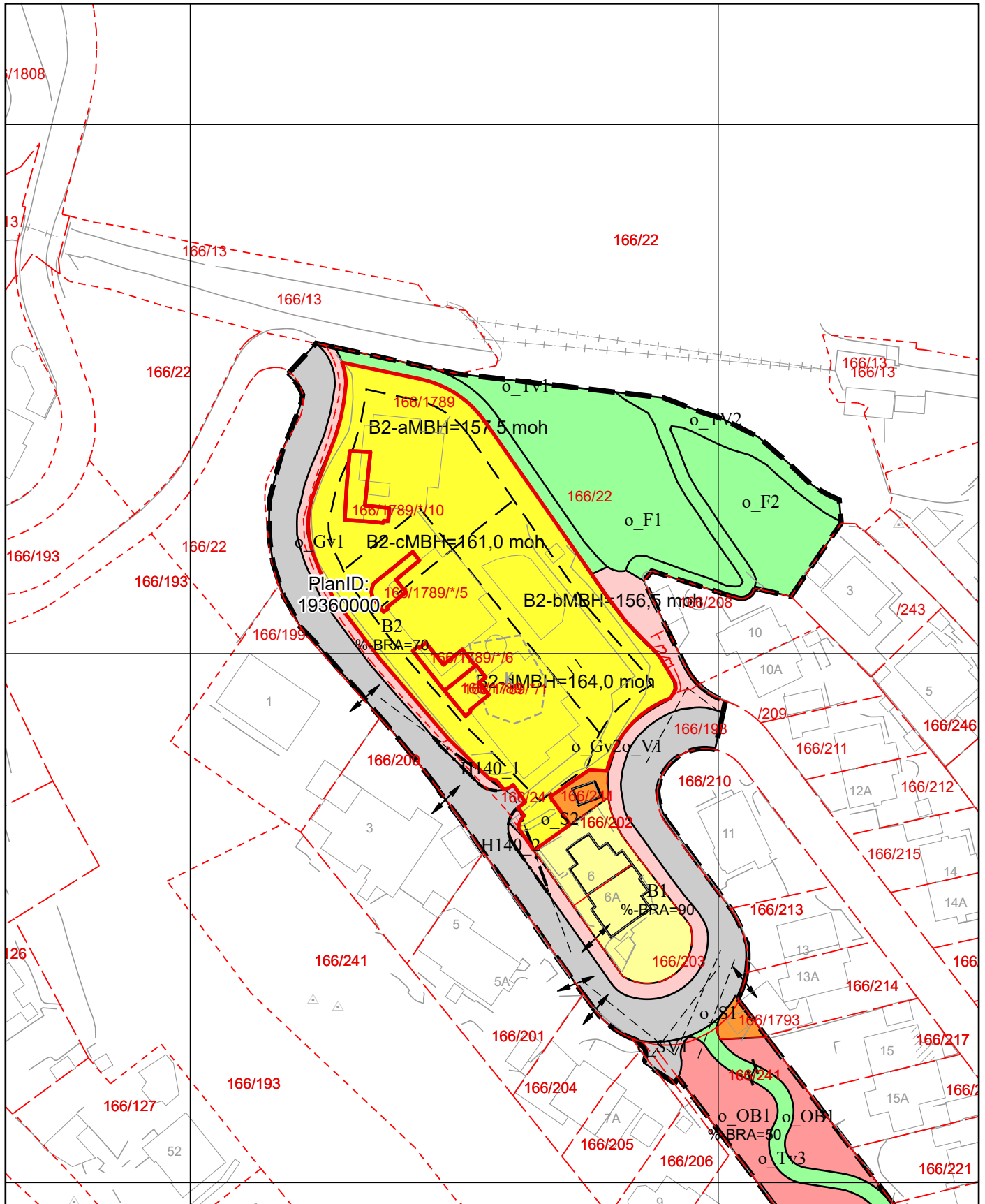
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1789
Adresse: Skansemyrsveien 4A m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 19360000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

← 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ 1211 - Byggegrense

↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↘ 1222 - Frisiktklinje

↗ 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

↗ 1259 - Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

↗ Sikringsone

Plangrense

↗ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

1510 - Energianlegg

1540 - Vann- og avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei

3040 - Friområde



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 166/1789

Dato: 20.05.2026

Adresse: Skansemyrsveien 4A m.fl.

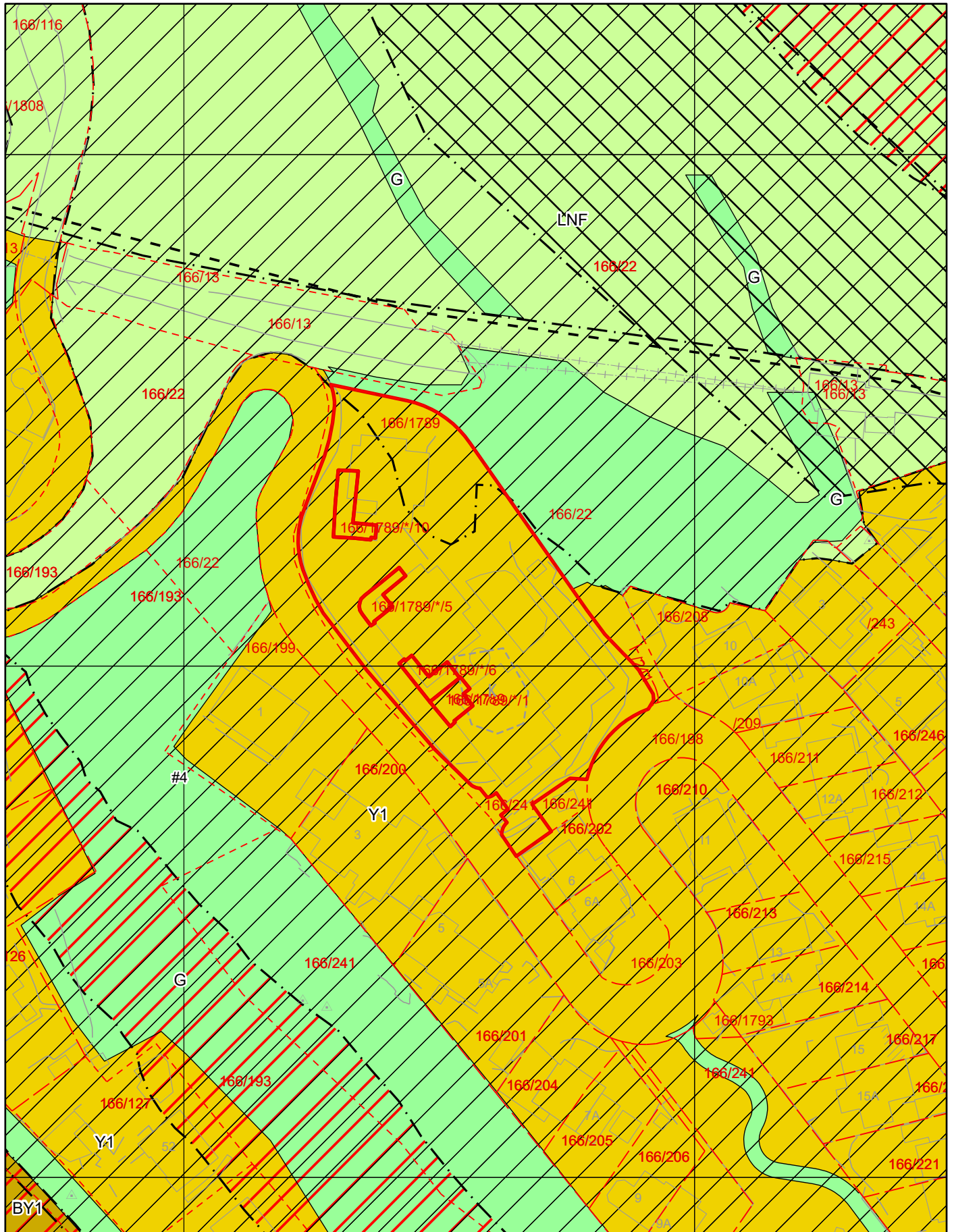
BERGEN
KOMMUNE

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

-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur
-  LNF



Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15590000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 166/1789

Dato: 20.05.2026

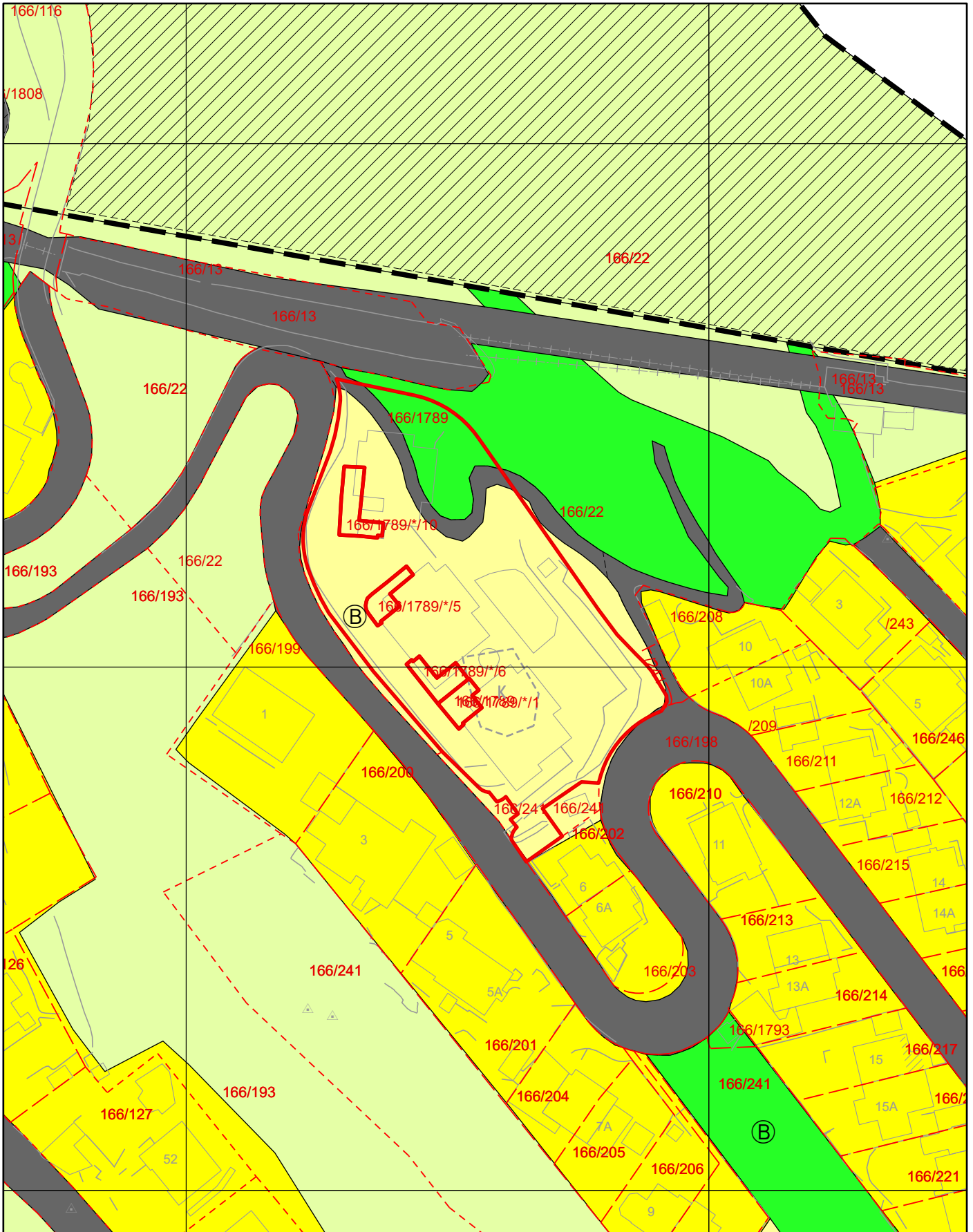
Adresse: Skansemyrsveien 4A m.fl.




BERGEN
KOMMUNE


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


Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


 Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Friområde (N)

 LNF-område (N)

 Vegareal (N)

 Jernbaneareal (N)

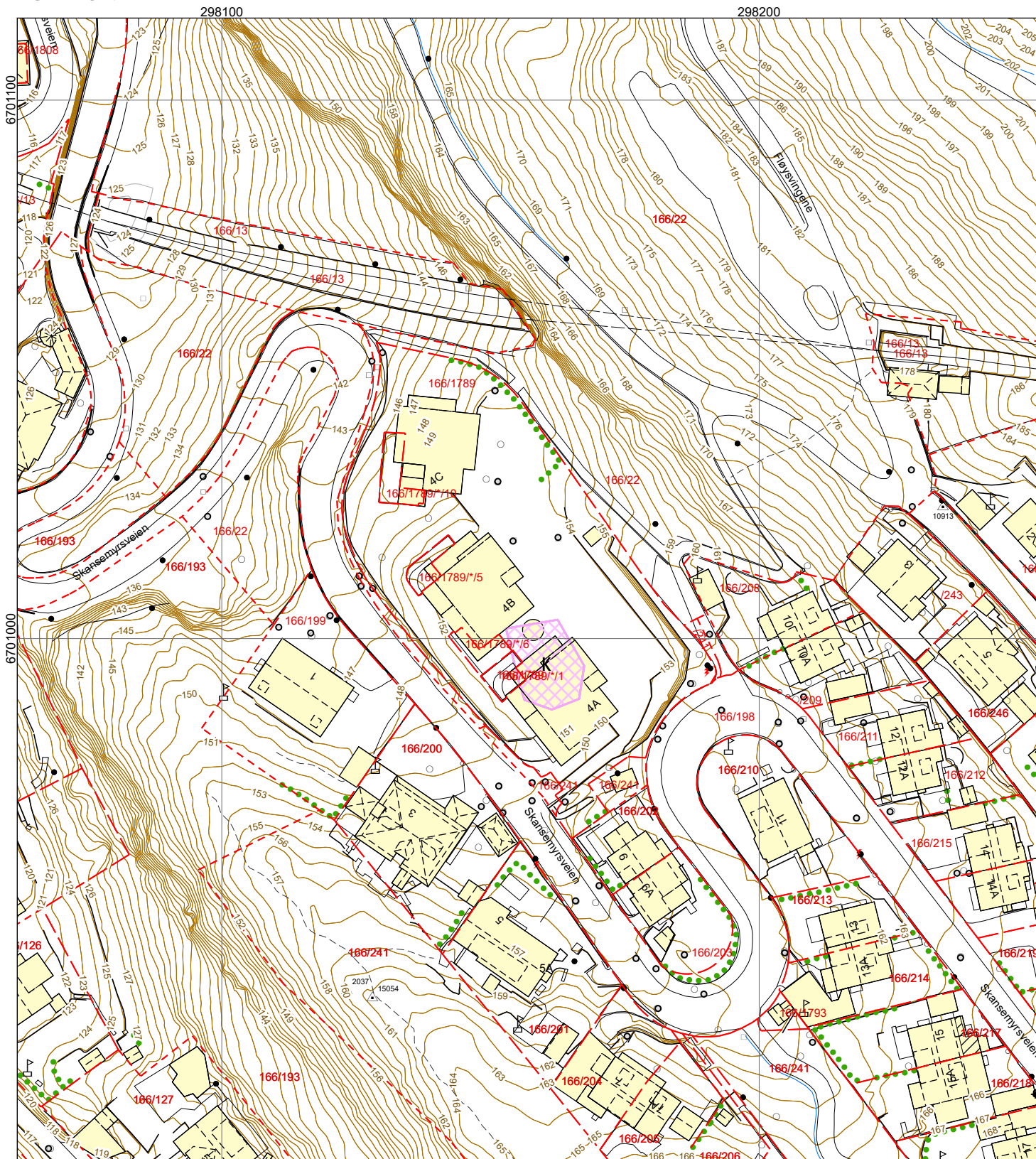


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 20.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1789/0/0
Adresse: Skansemyrsveien 4A m.fl.



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

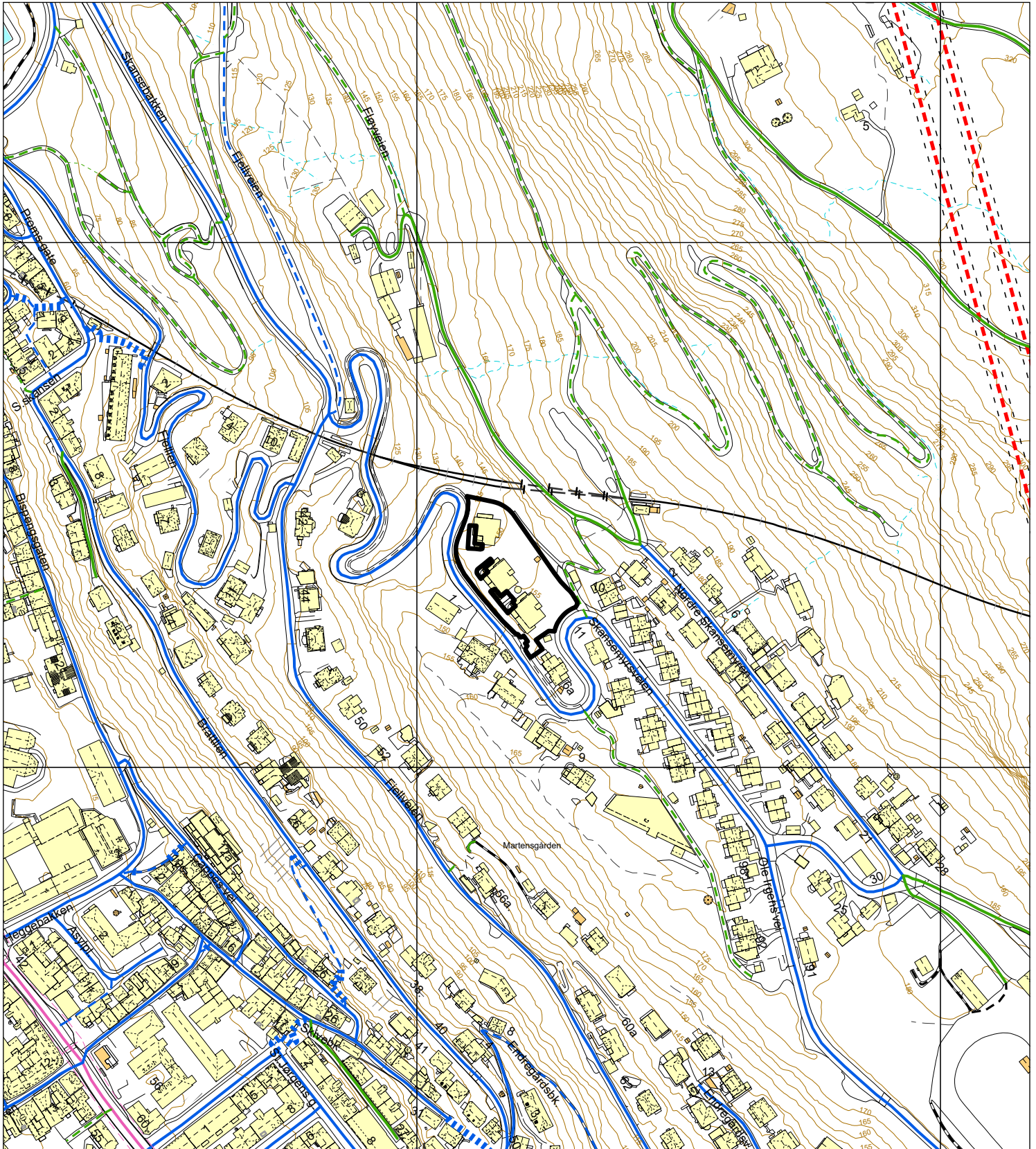


BERGEN
KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1789/0/0
Adresse: Skansemyrsveien 4A m.fl.



Tegnforklaring - Vegtyper

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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 lysstyringsystem 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:

Skansemyrsveien 4 A, 5019 Bergen
Gnr. 166, Bnr. 1789, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:

74260289

Meglerforetak:

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler:

Tom Jørgensen

Telefon / Mobil:

55 55 97 97 / 928 06 459

E-post:

tom@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 viderefremmet 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-