NORDVIK

# Skivebakken 19

1 soverom | 15 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Skivebakken 19

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 21 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 31 | Vedlegg |
| 50 | Egenerklæringsskjema |
| 105 | Kontaktinfo |
| 108 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 111 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 112 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 23.09.2026

# Nøkkelinformasjon





Toppetasjeleilighet med sovealkove i hjertet av Bergen sentrum! Arealeffektive og praktiske løsninger, og nærhet til alt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **1 650 000,-** |
| Omkostninger | **1 090,-** |
| Totalpris | **1 688 258,-** |
| Fellesgjeld | **37 168,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 526,-** |
| BRA-i | **15 kvm** |
| Soverom | **0** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1909** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

En sjarmerende og arealeffektiv leilighet med fantastisk beliggenhet i koselig gate, omringet av tradisjonelle Bergenshus. Her bor man midt i hjertet av Bergen sentrum, med umiddelbar nærhet til flotte byfjell og sjøen. Torgallmenningen og dets yrende byliv ligger kun få minutters gange fra inngangsdøren!

Høydepunkter:

- IN-ordning og lav fellesgjeld
- Ingen forkjøpsrett
- Arealeffektiv planløsning med smarte løsninger
- Fellesvaskeri + tørkeplasser utendørs
- Fasade rehabilitert i 2022
- Ekstern bod, utmerket for oppbevaring

I gangavstand fra leiligheten:

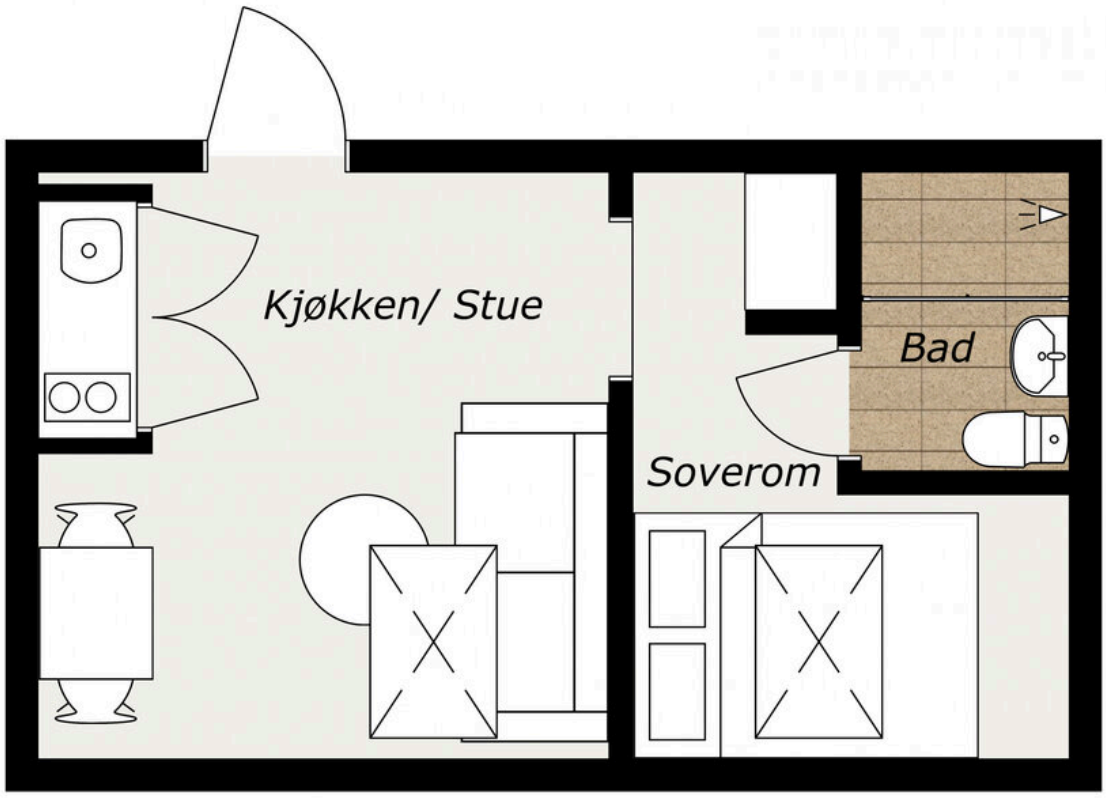
- Rema 1000 og Coop Prix i Marken
- Bybane, bysykler, tog og buss
- Barry's Bergen og Sammen City
- UiBs fakulteter og BI
- Byparker og byfjell
- Bergen Storsenter, busstasjon og togstasjon

# Planløsning

**4. Etasje**
BRA-i: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

IMOTIV.NO

Skivebakken 19




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


ATMOSPHERE




Velkommen
til Visning
!!










Skivebakken 19


CAFÉ
BISTRO


HOTEL NORGE


THON EIENDOM
BERGEN STORSENTER
L ND X


OPTIKER SVABØ
MAGIC
HOTEL
ART
UTSTILLINGER







# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
48-0141/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Skivebakken 19, 5018 BERGEN
Gnr 166, bnr 825 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 17 i Skivebakken Borettslag, org.nr. 989072552

**Selger**
Simon Gløммen

**Kjøpesum og omkostninger**
1 650 000,- (Prisantydning)
37 168,- (Andel av fellesgjeld)
---
1 687 168,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 688 258,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 697 758,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1909

**Etasje**
4

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 15 kvm
Totalt BRA: 15 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Stue/kjøkken 9,6 m², sovealkove 3,1 m², bad 1,9 m²
Total BRA: 15 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Andelen disponerer bod i loftsetasje, boden er ikke oppmålt av takstmann.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (ma°lt pa° stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Disponerer bod på loft, ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

**Parkering**
Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser. Les mer om boligsoneparkering på Bergen kommune sine hjemmesider.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
2025:
- Ombygging av det elektriske anlegget i 2.etasje
2023:
- Reparert ventilasjon
2022:
- Fasade rehabilitert
- Ny inngangsdør

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Rehabilitering av fasade og ny inngangsdør Fasade og Bygg Service AS Mai 2022

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- ombygging av det elektriske anlegget bl.a. teknisk rom i 2. etasje oktober 2025.
Usikker på hvilket firma men styreleder kan opplyse om dette. Det elektriske anlegget har også blitt kontrollert.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Se over.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Ventilasjon reparert februar 2023

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nye varmtvannsberedere for et par år siden

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Leilighet ligger i 4. etasje

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Har ikke ildsted

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Har vært påvist skjeggre, og behandlet for dette

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- areal oppgitt i salgsoppgave/takstrapport

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

**Bygningssakkyndig**
Haaland Takst & Tilstand AS

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade
- Saltak tekket med lakkerte takplater

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Avtrekk på kjøkken
- Overflate gulv på bad

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Vinduer og dører
- Takkonstruksjon og loft
- Overflater og innredning på kjøkken
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Overflate vegg/himling
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Ventilasjon på bad
- Dokumentasjon på bad

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Varmtvannsbereder

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad

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

**Informasjon om strømforbruk**
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 526,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- TV og internett fra Telenor, strøm a-konto, felles byggforsikring, kommunale avgifter og nedbetaling av lån.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven, men styreleder opplyser at det pt. ikke er planer om å øke felleskostnadene.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 413 212,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 652 847,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Skivebakken Borettslag består av 18 boliger i lavblokk.

**Forretningsfører**
Vestbo BBL

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 37 168,-pr. 25.08.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 11 532 947,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,3%,
Saldo: kr. 1 988 543,-
Andel av saldo: kr. 0,-
Innfrielsesdato: 30.08.2035

Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån
Rentesats: 5,3%,
Saldo: kr. 733 376,-
Andel av saldo: kr. 37 169,-

Innfrielsesdato: 30.08.2035

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 784 674,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i laget. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået. De som bor i nederste etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

**Dyrehold**
Dyrehold må søkes om til styret.

**Borettslagets forsikring**
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP616054

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 329 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Skivebakken 19! En andelsleilighet med en svært attraktiv og sentral beliggenhet midt i hjertet av Bergen. Skivebakken er en sjarmerende brosteinsgate med nostalgisk preg, omkranset av klassiske bygårder som gir området en helt unik atmosfære.

Her bor du med få minutters gangavstand til alt Bergen sentrum har å by på av fasiliteter, servicetilbud, utdanningsinstitusjoner og et pulserende byliv med gode shoppingmuligheter, restauranter, kunstgallerier og uteliv. Samtidig ligger leiligheten tilbaketrukket fra trafikk og støy, noe som gir en rolig og behagelig bokvalitet.

Fra leiligheten er det kort avstand til byens utdanningsinstitusjoner som UiB, BI Bergen og HVL, samt enkel adkomst til NHH med buss.

For den turglade er dette et ypperlig utgangspunkt, med umiddelbar nærhet til populære turområder som Fjellveien, Fløyen, Ulriken, Nordnesparken og området rundt Store Lungegårdsvannet. For den mat- og drikkeglade finnes et bredt utvalg av hyggelige kaféer og restauranter, flere kun et steinkast unna.

Alt i alt en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.12.2010. Denne gjelder for endring blokk/bygård/terrassehus.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.12.2010. Denne gjelder for oppdeling av bruksenheter bolig.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.03.2004. Denne gjelder for ombygging av bolig.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.02.1998. Denne gjelder for bruksendring fra kontor til bolig.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.09.1991. Denne gjelder for rehabilitering av kontorbygg.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.11.1969. Denne gjelder for ominnredningsarbeider.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.09.1951. Denne gjelder for installasjon av gass sentralvarmeanlegg.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.09.1951. Denne gjelder for utsprenging av delvis kjeller under bygninger for kontorer og lager.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.12.1940. Denne gjelder for forandringsarbeider i 1. og 3.etasje.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.07.1934. Denne gjelder for innredet 2.etasje for børstebinderi og et gullsmedsverksted.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 24.04.1997. Denne gjelder for bruksendring fra kontor til bolig for 1.etasje som er omsøkt. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

**Vei, vann og avløp**
Vei: eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er imidlertid avsatt til sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø - Hospitalengen - dekningsgrad 98,9%
- Kulturmiljø - Marken - dekningsgrad > 0,1%
- Båndlegging - Båndlagt etter lov om kulturminner - berøringsgrad 100%

Faresoner i kommuneplanen:
- Brannsmitte - berøringsgrad 100%
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71720000 - Bergenhus, Bybanen, delstrekning Kaigaten-Sandviken. Saksnr.: 202416958. Planarbeidet som startes opp er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane. Bybanetraséen Kaigaten-Sandviken er ca. 4,3 km lang. Når den kobles til regulert trasé nordover til Vågsbotn er hele byggetrinn 5 totalt ca. 12,5 km lang, og vil ha 11 holdeplasser. Det planlegges for at bybanetraséen skal gå i tunnel like ved denne eiendommen. Kjøper må påregne støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 166/792 - Cappes vei 3 - bruksendring bolig og oppføring av nytt tilbygg - saksnr. 202517177.
- 166/87 - Brattlien 36 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, endring av fasade, tilbygg m.m. - saksnr. 202417696.
- 166/808 - Cappes vei 30 - nybygg bolig - saksnr. BYGG-2022/22103. Kjøper må påregne at det kan medføre økt trafikk og støy i forbindelse med utbyggingen.
- 166/543 - Kong Oscars gate 56 - ombygging, bruksendring fra kontor til bolig, to nye boenheter - saksnr. 202612425
- 166/1752 - Brattlien 37D - rammetillatelse enebolig, oppføring av ny bolig på 4 etasjer - saksnr. 202518163 Kjøper må påregne at det kan medføre økt trafikk og støy i forbindelse med byggingen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På borettslaget eiendom er det ikke tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens

matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

**Verneklasse/SEFRAK**
På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Følgende er fredet på eiendommen:
- Automatisk fredet, kategori arkeologisk lokalitet
Byantikvaren i Bergen opplyser at det er grunnen som er fredet.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det gjøres oppmerksom på at kun fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fyfiske personer kan eie mer enn en andel.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 3,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 150,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Vestbo kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører Vestbo ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2026

**Ansvarlig megler**
Eirik Furholm-Haugen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

**Megler 2**
Karoline Fredheim Nilssen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99597962

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Skivebakken 19

Nabolaget Skivebakken/Brattlien/Leitet - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....** 172 elever, 14 klasser | 8 min 0.7 km |
| **St Paul skole (1-10 kl.)** 325 elever, 26 klasser | 12 min 1 km |
| **Krohnengen skole (1-7 kl.)** 381 elever, 27 klasser | 15 min 1.1 km |
| **Danielsen ungdomsskole Bergen ...** 270 elever, 18 klasser | 1 min 0.1 km |
| **Rothaugen skole (8-10 kl.)** 593 elever, 38 klasser | 20 min 1.6 km |
| **Danielsen Intensivgymnas** | 3 min |
| **Danielsen videregående skole** 520 elever, 20 klasser | 4 min 0.3 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kong Oscars gate** Linje 5, 6, 11, 16E | 2 min 0.2 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen** Linje F4, L4, R40 | 4 min 0.3 km |
| **Nonneseter** Linje 1, 2 | 5 min 0.4 km |
| **Bergen Flesland** | 21 min |

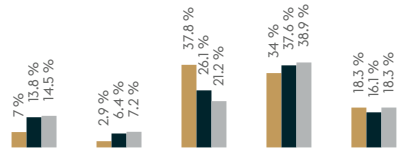
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Marken barnehage (1-5 år)** 28 barn | 2 min 0.2 km |
| **Bergens Barneasyl (1-5 år)** 58 barn | 3 min 0.2 km |
| **Eventus Nøstebukten barnehage** | 10 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Marken** | 4 min |
| **Coop Prix Marken** | 4 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skivebakken/Brattlien/Lei.. | 529 | 416 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 81/100

**Naboskapet**
Høflige 59/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Bergen katedralskole | 4 min |
| Amalie Skram VGS flerbrukshall | 12 min |
| Barry's Bergen | 7 min |
| Sammen City | 10 min |

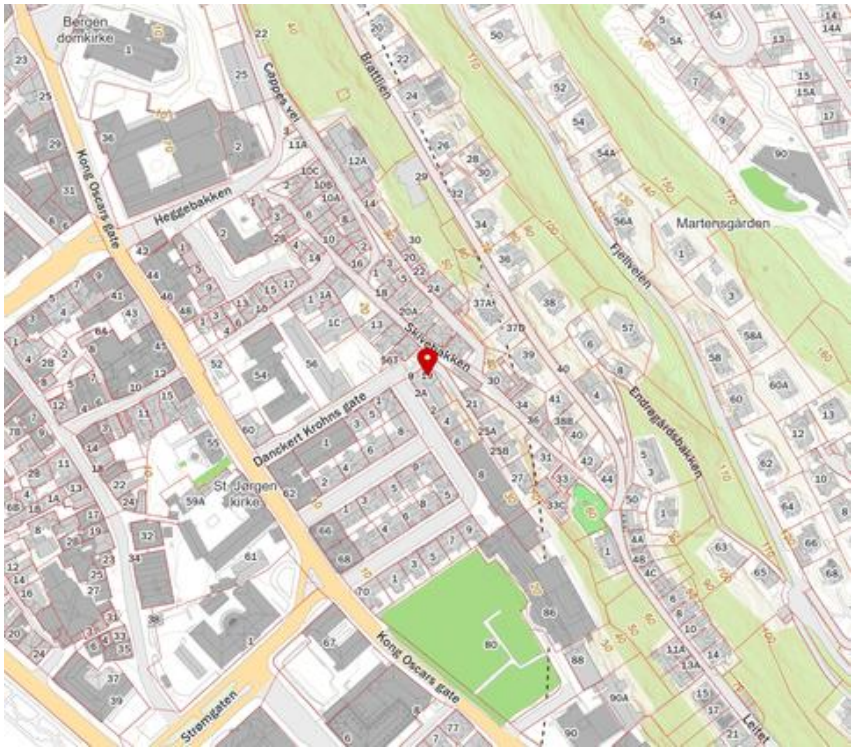
*«God utsikt og nærhet til både by og fjell.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100




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

# Skivebakken 19
# 5018 BERGEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet i boligblokk |
| Byggeår: | 1909 |
| BRA: | 15 $m^2$ |
| BRA-i: | 15 $m^2$ |
| Rapportdato: | 25.9.2026 (Gyldig til 25.9.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 9 | 2 | 1 |



Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Skivebakken 19
5018 Bergen

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>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. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken - Avtrekk | - ingen avtrekk |
| Våtrom: Bad - Overflate gulv | - riss/sprekker i flisfuger - vann blir stående på gulv etter bruk - lokalt motfall - gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk - motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | - Entrédør tar i karm. |
| Takkonstruksjon og loft | - Lokal nedbøyning i konstruksjonen og alder. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | - fuktskade/svelling i skap under vask. |
| Vannledninger | - Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder. |
| Ventilasjon | - Alder og type ventilasjon. |
| Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling | - dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - riss/sprekker i flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon |
| Våtrom: Bad - Ventilasjon | - påvist utilfredsstillende tilluft |
| Våtrom: Bad - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmtvannsbereder | TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget. |

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Stue og sovealkove har for små vindusflate iht dagens krav til lysinnslipp, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er for lite etter dagens krav, må etableres nytt.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **22.9.2026** | **25.9.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Simon Glømmen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Nikolai Haaland** | Telefon: | **92444334** |
| Firma: | **Haaland Takst & Tilstand AS** | Epost: | **nh@haalandtakst.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Gullstølslien 58, 5153 Bønes** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **IF** | | |

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Skivebakken 19, 5018 Bergen** | | | | | | |
| Kommunenr: | **4601** | Gårdsnr: | **166** | Bruksnr: | **825** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **17** | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1909** - ombygget i 2005 ifølge tidligere eier. | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet i boligblokk** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Saltak tekket med lakkerte takplater.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers parkett
Vegger: Fliser på bad, ellers malte vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2018:
- Skiftet entrédør og takvinduer, gjort i regi av brl.
2005:
- Omgjort til leilighet.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1909 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | **15** | **15**<br>Stue/kjøkken (9,6m2).<br>Sovealkove (3,1m2).<br>Bad (1,9m2).<br><br>Takhøyde i stue målt fra 0,96m til 2,43m. | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **15** | **15** | **0** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Disponerer bod på loft, ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører — TG-2

| Beskrivelse |
| --- |
| Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35.<br>Takvindu med isolerglass. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Det er opplyst fra tidligere eier at vindu og dør er skiftet i 2018. | |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. | |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Begrenset kontroll av takvindu, grunnet høyde til tak. | |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-2**

Boligen har entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35, samt takvindu med isolerglass.

Det er opplyst fra tidligere eier at vindu og dør ble skiftet i 2018.

Det ble registrert at entrédøren tar i karm, og det er påvist treghet i enkelte vinduer/dører. Treghet eller mangelfull funksjon kan over tid føre til økt slitasje og redusert tetthet.
Kontrollen av takvinduet var begrenset grunnet høyde til tak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales vedlikehold og utbedring av dører/vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

## 6.2 Takkonstruksjon og loft — TG-2

| | |
| --- | --- |
| Type konstruksjon | **Innredet loft** |
| Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres. | |
| Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |

| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |
|---|---|

Taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**

- Lokal nedbøyning i konstruksjonen

**Beskrivelse:**
Det er registrert en nedbøyning i takflaten ved utvendig inspeksjon. Forholdet vurderes å være relativt vanlig for byggeåret, da takkonstruksjoner på oppføringstidspunktet ofte ble utført Det er registrert lokal nedbøyning i takflaten. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.

| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Ikke kontrollert** |
|---|---|

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
|---|---|

| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
|---|---|

| **Oppsummering** | **TG-2** |
|---|---|

Takkonstruksjonen er en lukket, innredet konstruksjon, og vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige flater samt utvendig inspeksjon fra bakken.

Oppbygging, isolasjon, dampsperre og lufting har ikke kunnet kontrolleres, og det er derfor knyttet usikkerhet til skjulte deler av konstruksjonen.
Ved utvendig inspeksjon er det registrert lokal nedbøyning i takflaten, noe som vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.

På grunn av registrert nedbøyning gis tilstandsgrad 2.
Nedbøyning bør følges opp over tid, og ved fortsatt utvikling kan det bli behov for nærmere undersøkelse og eventuell forsterkning av konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstand.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.3 Kjøkken — TG-3

| Beskrivelse |
|---|

Mini kjøkken fra Ikea med vask i stålbeslag og platetopp.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fuktskade/svelling i skap under vask.

**Beskrivelse:**
Fuktskade/svelling i skap under vask.

**Oppsummering overflater og innredning** **TG-2**

Kjøkkenet består av et minikjøkken fra IKEA med vask i stålbeslag og platetopp.

Det er påvist fuktskade med svelling i skapet under vasken.
Uten utbedring kan fuktpåvirkningen medføre ytterligere svelling og nedbrytning av innredningen, samt risiko for utvikling av muggsopp.
Tiltak i form av utskifting av skadet innredning bør påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Ingen** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ingen avtrekk

**Oppsummering avtrekk** **TG-3**

Kjøkkenet mangler avtrekk. Fravær av avtrekk over komfyr gir manglende fjerning av matos, fukt og forurenset luft, noe som over tid kan medføre kondens, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i kjøkkenet. Etablering av avtrekksløsning bør vurderes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.
Det anbefales å etablere avtrekk over koketopp, fortrinnsvis med avtrekk til det fri eller via godkjent ventilasjonsløsning.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Ikke kontrollert** |

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

| | |
|---|---|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | **Nei** |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Ikke kontrollert** |

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Ja** |
| Stue og sovealkove har for små vindusflate iht dagens krav til lysinnslipp, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. | |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Ja** |
| Brannslukkingsapparat er for lite etter dagens krav, må etableres nytt. | |

## 6.5 Avløpsrør — TG-1

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| synlig avløpsrør i plast.<br><br>Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).<br>Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.<br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |
| Det er opplyst om at avløpsrør er oppgradert i 2005. | |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Ikke kontrollert** |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. | |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Det er opplyst at avløpsrør ble oppgradert i 2005.

Mesteparten av avløpssystemet ligger skjult i konstruksjoner og er av naturlige årsaker uoversiktlig, og kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille. Avløpsrør under bakken fra leiligheten og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.6 Vannledninger — TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør)** |

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |

vannrør opplyst om oppgradert i 2005.

| | |
|---|---|
| Er det montert fordelerskap? | **Ja** |

Fordelerskap plassert i sovealkove

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.

**Beskrivelse:**
Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.
Rørkursene i fordelerskapet bør merkes med hvor vannrør leder.

| | |
|---|---|
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |

Stoppekran i fordelerskap.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-2**

Boligen har vannledninger av typen rør-i-rør i plast, opplyst oppgradert i 2005.

Mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og kunne derfor ikke vurderes; kontrollen er avgrenset til synlige rør innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer.

Vannrørene i fordelerskapet er ikke merket med hvor de leder.
Manglende merking gir dårligere oversikt ved eventuell feilsøking, lekkasje eller reparasjon, og rørkursene bør derfor merkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Merking av vannrør bør utføres.
Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.7 Elektrisk

| Beskrivelse |
| --- |
| Sikringsskap i felles gang inneholder:<br>- Felles overspenningsvern.<br>- Felles jordfeilbryter.<br>- 2 kurser. |

| | |
| --- | --- |
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, bereder ikke installert** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Ikke besvart** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Ikke besvart** |

**Oppsummering**

Sikringsskap er plassert i felles gang og inneholder felles overspenningsvern, felles jordfeilbryter og to kurser.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales at kvalifisert elektrofagperson kontrollerer anlegget og utsteder nødvendig dokumentasjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

## 6.8 Varmtvannsbereder — TG-IU

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

## 6.9 Ventilasjon — TG-2

| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |
|---|---|

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad.
Boligen er tilknyttet felles avtrekk for bad.

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

**Oppsummering** — **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon der luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller, med avtrekk fra bad og tilknytning til felles avtrekk på bad.
Løsningen er vanlig for bygg fra denne perioden, men tilstandsgraden er satt til TG2 på grunn av ventilasjonsanleggets alder og type.
Ventilasjonseffekten vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster gjennom året, og gir mindre kontrollert og forutsigbar luftutskifting enn balansert mekanisk ventilasjon.
Ved perioder med lite luftbevegelse kan dette medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktopphopning, særlig i våtrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## 6.10 Våtrom: Bad — TG-3

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
|---|---|

Rommet er oppgradert i 2005.

### Overflate vegg/himling

| Overflate vegg | **Flis** |
|---|---|

| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Ja** |
|---|---|

Dør plassert i våtsone.

| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Ja** |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i flis

**Beskrivelse:**
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

**Beskrivelse:**
Stedvis noe misfarging i fuger.

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-2**

Baderomsveggene har flisbelagt overflate.

Det er registrert sprekker i flisfugene, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og som også kan være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.
Videre er det stedvis observert noe misfarging i fugene.
Det er montert dør i våtsonen, og dørens materiale vurderes som uegnet for plassering i våtsone.

Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning i vegg- og gulvkonstruksjon med påfølgende skader over tid.
Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2, og nærmere undersøkelser samt utbedring anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å bytte ut vindu/dør med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i flisfuger

**Beskrivelse:**
Det registreres riss i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Vann blir stående på gulv etter bruk
- Lokalt motfall

**Beskrivelse:**
Det er registrert lokalt motfall på gulvet i dusjsonen. Vann vil i disse områdene kunne renne bort fra sluket eller bli stående på gulvoverflaten, noe som kan medføre økt fuktbelastning over tid.

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk
- Motfall slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk

**Beskrivelse:**
Gulvet er ikke utformet slik at lekkasjevann ledes til sluk fra alle relevante områder i våtrommet. Ved lekkasje eller vannpåvirkning kan vann renne mot døråpning og videre ut av rommet. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

| **Oppsummering overflate gulv** | **TG-3** |
|---|---|

Gulvet er flislagt.

Det registreres riss i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene.
Videre er det påvist lokalt motfall i dusjsonen, hvor vann kan bli stående eller renne bort fra sluket og gi økt fuktbelastning over tid.
Gulvet er ikke utformet slik at lekkasjevann ledes til sluk fra alle relevante områder; ved lekkasje kan vann renne mot døråpning og videre ut av rommet.
Det er registrert oppkant ved dør, men membran er ikke synlig.
Manglende avrenning mot sluk øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |
|---|---|

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis med ukjent utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk av plast med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon.

Det er registrert avvik på kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membranens overkant ved dørterskel, noe som gir redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av våtrommet.
Membran og tettesjikt har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader.
Selv om det ikke er påvist skader i tettesjiktet på befaringstidspunktet, medfører de registrerte forholdene økt fare for fukt- og vannskader dersom de ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes oppgradering av våtrom.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Servant, Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Påvist utilfredsstillende tilluft

**Beskrivelse:**
Svak ventilering av våtrom.

**Oppsummering ventilasjon** **TG-2**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Ved kontroll ble det påvist svak ventilering av våtrommet.

Utilstrekkelig avtrekk gir dårligere fjerning av fukt fra rommet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktrelaterte skader.
Det anbefales nærmere undersøkelse av ventilasjonen for å avklare årsak og behov for utbedring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av ventilering på våtrom må påregnes.
Videre undersøkelser anbefales av fagperson.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt mot bruksvannutsatt sone** |

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Utført i gang mot bad.

| | |
|---|---|
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** | **TG-0** |

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, i gang mot bad, mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ved hulltaking ble det ikke registrert fukt eller skader, i åpnet område.

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

| | |
|---|---|
| **Oppsummering dokumentasjon** | **TG-2** |

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Simon Glømmen | 9578-5997-4-681274 | 2026-08-28 18:37:29 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
48-0141/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skivebakken 19, 5018 BERGEN

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Sør

**Selgere**
Simon Glømmen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
31. mars 2019

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP616054
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av fasade og ny inngangsdør Fasade og Bygg Service AS Mai 2022

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ombygging av det elektriske anlegget bl.a. teknisk rom i 2. etasje oktober 2025. Usikker på hvilket firma men styreleder kan opplyse om dette. Det elektriske anlegget har også blitt kontrollert.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Se over.

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Ja

**Beskriv:** Ventilasjon reparert februar 2023

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Nye varmtvannsberedere for et par år siden

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Leilighet ligger i 4. etasje

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke ildsted

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

**Beskriv:** Har vært påvist skjeggre, og behandlet for dette

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** areal oppgitt i salgsoppgave/takstrapport

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

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

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 48-0141/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Simon Glømmen** | **2026-08-28** |

Identifikasjon

Simon Glømmen

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

# Vedtekter
# for Skivebakken Borettslag.

Sist endret 31. august 2021

1. **Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Skivebakken Borettslag er et privat borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. **Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Skivebakken 19 As rett til å eie inntil alle andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Forkjøpsrett**
**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**4. Borett og bruksoverlating**
**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i silke tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd,
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30
døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som tør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger medtilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten 'omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**7. Felleskostnader og pantesikkerhet**
**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**8. Styret og dets vedtak**
**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over Vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**
**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsleandelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Behandle styrets eventuelle årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med Seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget•

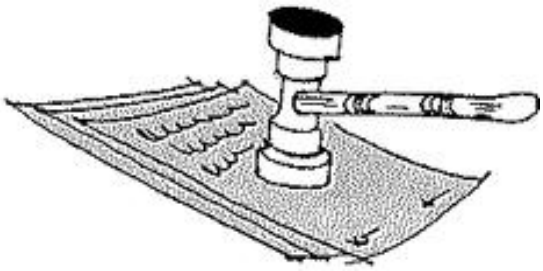
**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**
**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VESTBO

*- for bedre bomiljø*

# HUSORDENSREGLER
## FOR
## BORETTSLAGET SKIVEBAKKEN 19



**Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.**

**Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.**

**I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.**

***Sist oppdatert januar 2014***

## 1. Alminnelige ordensregler
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

## 2. Boligen og boområdet
Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 23.00-06.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager.
Om man skal ha fest, skal naboene varsles.

## 3. Regler for husdyrhold
Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i Borettslaget.

## 4. Boss
Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne.

## 5.Renhold
Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i laget. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået. De som bor i nederste etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.
**NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.**

## 6. Vaskerier og tørkeplasser
Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet – hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye. Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær.

## 7. Bad, wc og ledninger
Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

## 9. Meldinger og henvendelser
Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

## 10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen.
Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget. Huseier står ansvarlig for leietaker og 3 skriftlige klager på leietaker vil medføre krav om utkastelse.
**NB! Styret må til enhver tid ha en liste over alle leietakere.**

### 11. Røyking
Det er røyking forbudt i alle borettslagets innvendige områder

# Innkalling til
# Generalforsamling
# Skivebakken Borettslag



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Skivebakken Borettslag

Andelseierne i Skivebakken Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 11.06.2026 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i 2. etg i Skivebakken BRL hos styreleder.

## 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/Revisjonsberetning

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

- 6.1 Husordensregler for Skivebakken borettslag / plikter og ansvar

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

28.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning 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.

**Styrets innstilling:** Godkjennes

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Revisors beretning ble tatt til etterretning.

**Styrets innstilling:** Godkjennes

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Samme som forrige år. 16 000 til styreleder og 10 000 til hver av styremedlemmene.

**Styrets innstilling:** Samme som forrige år. 16 000 til styreleder og 10 000 til hver av styremedlemmene.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. (Styreleder Jan Ove Landøy ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg.)

**Styrets innstilling:** Jan Ove Landøy fortsetter 1 år til

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. (Svein Stølsnes og Frank Østrem ble valgt for 2 år i 2025 og står ikke på valg.)

**Styrets innstilling:** Svein Stølsnes og Frank Østrem fortsetter 1 år til

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. (Åpen)

**Styrets innstilling:** Styret mener at tre i styret er nok

### 5.5 Valg av valgkomité

Åpen

## 6. Saker

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

### 6.1 Husordensregler for Skivebakken borettslag / plikter og ansvar

Generell gjennomgang av husordensregler inkl. regler om utleie.

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Skivebakken Borettslag torsdag 11.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Borettslag**: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

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 Skivebakken Borettslag

## Virksomhetens art og lokalisering

Skivebakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

## Styrets arbeid

Styret har avholdt flere møter i 2025.

Det er avholdt to ekstraordinære. Den ene ang. borettslagets økonomi og andelseier kjøp av fellesareal. Den andre generalforsamlingen var en annen andelseier kjøp av fellesareal.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

1. Oppfølging av ordensregler og håndtering av støy- og ordensforstyrrelser

2. Oppfølging av andelseiere som leier ut/registrering av dette.

3. Behandling av løpende henvendelser og enkeltsaker fra beboere.

4. Økonomistyring og likviditet.

Styret mener det i kommende periode vil være særlig viktig å fokusere på:

Bekjempelse av skadedyr (kre) på loft/leiligheter/bygget

Videre vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av eiendommen.

Vurdere å få fjernet gamle ventilasjons aggregat som stammer fra byggets tid som kontorbygg.

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Reparert ødelagt snøfanger tak.

Skiftet gulv i gang 4. etg.

Skiftet varmtvannsberedere.

Installert røykvarslere i etg. pluss loft.

Skiftet ut brannslukningsapparater.

Montert nytt brannskap med slange i 1. etg.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Renske takrenne/lekkasje fra takrenne på baksiden av bygget

Tilsig av vann fra baksiden av bygget ned til bod i første etg. Utbedring. Kan ha sammenheng med lekkasje fra takrenne.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Borettslagets bygningsmasse fremstår som generelt godt vedlikeholdt. Fasaden ble oppgradert i 2022, og det er gjennomført enkelte innvendige forbedringer.

## Internkontroll / HMS

I henhold til internkontrollforskriften er alle boligselskaper pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er ansvarlig for dette arbeidet.

Arbeidet med å etablere et slikt system er ikke ferdigstilt og vil bli prioritert i kommende periode.

Brannsikkerhet:

Brannvesenet vil gjennomføre befaring av bygget etter sommeren.

Teknisk rom: Ryddet og fjernet potensielle brannfeller.

EL tavle: I forbindelse med fjerning av gammelt el-utstyr fra bygget, er det avtalt med elektriker å få en el-kontroll på EL-tavlen og samsvarserklæring på arbeidet som er gjort knyttet til hovedtavlen.

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert __0_(antall) skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 07.05.2025 bestått av:

Styreleder, Jan Ove Landøy
Styremedlem, Svein Stølsnes
Styremedlem, Frank Østrem

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

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Ingen

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2026

# 822 Skivebakken Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 551 472 | 526 404 | 551 472 | 606 616 |
| Innkrevde finanskostnader | | 844 607 | 452 307 | 393 003 | 327 189 |
| Andre inntekter | 7 | 320 183 | 141 684 | 140 184 | 140 184 |
| **SUM INNTEKTER** | | **1 716 262** | **1 120 395** | **1 084 659** | **1 073 989** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Lønnskostnader | 8 | 61 881 | 61 881 | 61 824 | 61 824 |
| Styrehonorar | 8 | 36 000 | 32 000 | 32 000 | 36 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 8 | 13 801 | 13 241 | 13 229 | 13 793 |
| Avskrivninger | 2 | 11 979 | 10 179 | 11 976 | 11 979 |
| Forretningsførsel | | 68 544 | 61 020 | 67 118 | 71 286 |
| Andre honorarer | | 4 813 | 3 375 | 3 375 | 1 313 |
| Revisjon | | 8 500 | 8 500 | 9 000 | 8 500 |
| Forsikringspremier | | 66 083 | 52 461 | 62 853 | 72 691 |
| Energikostnader | | 22 577 | 23 301 | 33 000 | 33 000 |
| Kommunale avgifter | | 143 271 | 137 965 | 140 095 | 150 376 |
| Andre driftskostnader | 9 | 154 590 | 135 493 | 155 550 | 154 296 |
| Vedlikehold | 10 | 165 462 | 118 580 | 40 000 | 150 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **757 501** | **657 995** | **630 020** | **765 058** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **958 762** | **462 400** | **454 639** | **308 931** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 2 067 | 1 940 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 176 155 | 220 148 | 198 399 | 142 531 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **-174 087** | **-218 207** | **-198 399** | **-142 531** |
| **ÅRSRESULTAT** | 1, 4 | **784 674** | **244 193** | **256 240** | **166 400** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **784 674** | **244 193** | **0** | **0** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| Eiendom | 2, 3 | 29 663 062 | 29 663 062 |
| Inventar og utstyr | 2 | 37 736 | 49 715 |
| **Sum anleggsmidler** | | **29 700 798** | **29 712 777** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 15 000 |
| Restanser felleskostnader | | 15 482 | 8 892 |
| Andre fordringer | | 35 384 | 88 784 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| Innestående bank | | 249 196 | 110 622 |
| **Sum omløpsmidler** | | **300 061** | **223 298** |
| **SUM EIENDELER** | | **30 000 859** | **29 936 075** |

## 822 Skivebakken Borettslag BALANSE 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL:** | | | |
| Andelskapital | 4 | 90 000 | 90 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **90 000** | **90 000** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 9 023 337 | 8 077 639 |
| Egenkapital fra IN | 4, 6 | 9 179 571 | 9 340 595 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **18 202 907** | **17 418 233** |
| **Sum egenkapital** | **4** | **18 292 907** | **17 508 233** |
| GJELD | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 5, 6 | 2 812 977 | 3 481 430 |
| Borettsinnskudd | 6 | 8 810 000 | 8 810 000 |
| **Sum langsiktig gjeld:** | | **11 622 977** | **12 291 430** |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 31 336 | 24 405 |
| Leverandørgjeld | | 16 103 | 78 316 |
| Skyldig off. myndigheter | | 3 157 | 3 575 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 34 379 | 30 116 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **84 975** | **136 412** |
| **Sum gjeld:** | | **11 707 952** | **12 427 842** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **30 000 859** | **29 936 075** |

Sted:_____, dato:_____

| Jan Ove Landøy | Frank Østrem | Svein Stølsnes |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | 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.** | **86 886** | **91 667** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 784 674 | 244 193 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 11 979 | 10 179 |
| Endring ved kjøp/salg av anl.middel | 0 | -26 994 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -668 453 | -232 159 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **128 200** | **-4 781** |
| **C. Disponible midler** | **215 087** | **86 886** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Kortsiktige fordringer | 50 866 | 112 676 |
| Kontanter og bankinnskudd | 249 196 | 110 622 |
| **Omløpsmidler** | **300 061** | **223 298** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-84 975** | **-136 412** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **215 087** | **86 886** |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Vaskemaskin Ken Commander | Tørketrommel | Byggningsmessige Anlegg | Vaskeri |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 32 900 | 26 994 | 29 587 275 | 75 787 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 32 900 | 26 994 | 29 587 275 | 75 787 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 13 160 | 8 998 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 19 740 | 17 996 | 29 587 275 | 75 787 |
| Årets avskrivninger : | 6 580 | 5 399 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2023 | 2024 | 2005 | 2012 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 5 | | |

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

## Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

| | Regnskap 2025 |
|---|---|
| 1100 Bygningsmessige anlegg | 29 587 275 |
| 1101 Rehabilitering/påkostning | 75 787 |
| **Sum** | **29 663 062** |

## Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2025 | Årets resultat | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Innskutt egenkapital | 90 000 | 0 | 90 000 |
| Annen egenkapital | 8 077 639 | 945 698 | 9 023 337 |
| Egenkapital fra IN | 9 340 595 | -161 024 | 9 179 571 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **17 508 233** | **784 674** | **18 292 907** |

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Handelsbanken Eiendomskreditt** | **Handelsbanken** |
|---|---|---|
| Formål: | Rehabilitert fasaden | |
| **Lånenummer:** | **95217535515** | **90437150663** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2006 |
| Rentesats: | 5.05 % | 5.05 % |
| Beregnet innfridd: | 31.03.2052 | 30.09.2035 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 900 000 | 20 830 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 858 162 | 2 623 268 |
| Avdrag i perioden: | 117 657 | 550 796 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **740 505** | **2 072 472** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 663 241 | 1 132 929 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 9 340 595 |
| Innbetalt IN i perioden: | 104 100 | 385 485 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 335 | 650 274 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **103 765** | **9 075 806** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **844 270** | **11 148 278** |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 1 | 409 190 | 409 190 |
| | 1 | 409 015 | 409 015 |
| | 1 | 382 893 | 382 893 |
| | 1 | 370 677 | 370 677 |
| | 1 | 370 240 | 370 240 |
| | 1 | 364 548 | 364 548 |
| | 1 | 62 084 | 62 084 |
| | 1 | 61 603 | 61 603 |
| | 1 | 60 729 | 60 729 |
| | 1 | 59 812 | 59 812 |
| | 1 | 58 894 | 58 894 |
| | 1 | 55 836 | 55 836 |
| | 1 | 37 530 | 37 530 |
| | 1 | 37 137 | 37 137 |
| | 1 | 36 569 | 36 569 |
| | 1 | 36 219 | 36 219 |

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få intrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag. Ved evt. fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastrenteavtalen

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 2051 Egenkapital fra IN | 9 179 571 | 9 340 595 |
| 2230 Andre pantelån | 2 812 977 | 3 481 430 |
| 2250 Borettsinnskudd | 8 810 000 | 8 810 000 |
| **Sum** | **20 802 548** | **21 632 025** |

## Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 140 184 | 140 184 |
| 3685 Diverse inntekter fri | 179 999 | 1 500 |
| **Sum** | **320 183** | **141 684** |

Konto 3685 Diverse inntekter kr 179.999,-
Innkrevd ekstra pga å forbedre likviditet, etter fordelingsnøkkel. Kr 89 999
Salg av ekstraareal til andelseier kr 90.000,-

## Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 5000 Lønn ansatte | 54 139 | 54 139 |
| 5020 Feriepenger | 7 742 | 7 742 |
| 5330 Styrehonorar | 36 000 | 32 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 12 710 | 12 149 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | 1 092 | 1 092 |
| **Sum** | **111 682** | **107 122** |

Selskapet har hatt en fast ansatt til forefallende vedlikehold i laget, og består av noen timer i uken.

## Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold | 4 900 | 7 720 |
| 6543 Vaskerianlegg | 9 748 | 0 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 138 564 | 125 064 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 1 378 | 2 709 |
| **Sum** | **154 590** | **135 493** |

## Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 123 520 | 118 081 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 0 | 499 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 29 828 | 0 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 12 114 | 0 |
| **Sum** | **165 462** | **118 580** |

Resultat og balanse med noter for Skivebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Skivebakken Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jan Ove Landøy (sign.) | 20.03.2026 |
| Styremedlem | Frank Østrem (sign.) | 17.03.2026 |
| Styremedlem | Svein Stølsnes (sign.) | 12.03.2026 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Skivebakken Borettslag

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skivebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: TX9VA-P10SF-2GYOD-QT02C-4SHRF-OKUJ8

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 30. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TX9VA-P10SF-2GYOD-QT02C-4SHRF-OKUJ8



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Truls Nesslin**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: Ernst & Young AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-03-30 10:42:45 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: TX9VA-P10SF-2GYOD-QT02C-4SHRF-OKUJ8*

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

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

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

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

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skivebakken Borettslag torsdag 11.06.2026 kl. 18:00 - 2. etg i Skivebakken BRL hos styreleder.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

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

**Vedtak:**

Fra andelseierne møtte: Sina Wolf Lundby, Eirik Brekke Engelschiøn Vigtel, Anna Kartnes Andersson (Teams), Svein Stølsnes og Jan Ove Landøy

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter.

Til sammen 5 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som møteleder: Jan Ove Landøy

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som referent: Jan Ove Landøy

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Svein Stølsnes

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Som tellekorps ble følgende valgt: Eirik Brekke Engelschiøn Vigtel

## 2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen ble lest opp og tatt til etterretning.

**Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr: 36 000,- (Styreleder kr. 16 000,- styremedlem kr. 10 000,- hver)

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. (Styreleder Jan Ove Landøy ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg.)

**Vedtak:**

Jan Ove Landøy - 1 år igjen som styreleder

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. (Svein Stølsnes og Frank Østrem ble valgt for 2 år i 2025 og står ikke på valg.)

**Vedtak:**

Svein Stølsnes og Frank Østrem - 1 år igjen som styremedlem.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. (Åpen)

**Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt: Ingen.

### 5.4 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**
Etter valget består styret av:

Jan Ove Landøy - styreleder valgt for 2 år i 2025

Frank Østrem - styremedlem valgt for 2 år i 2025

Svein Stølsnes - styremedlem valgt for 2 år i 2025

### 5.5 Valg av valgkomité
Åpen

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Eirik Brekke Engelschiøn Vigtel og Sina Wolf Lundby

## 6. Saker

### 6.1 Husordensregler for Skivebakken borettslag / plikter og ansvar
Generell gjennomgang av husordensregler inkl. regler om utleie.

Bemerkes vedrørende søppel at BIR har en Miljøbuss hvor en kan levere det meste av det som ikke skal i det vanlige bosset. Denne bussen er på Asylplass hver tirsdag mellom kl. 17:30 og 19:00.

**Vedtak:**
Ingen

Protokoll for Skivebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Jan Ove Landøy (sign.) | 17.06.2026 |
| Protokollvitne | Svein Stølsnes (sign.) | 17.06.2026 |

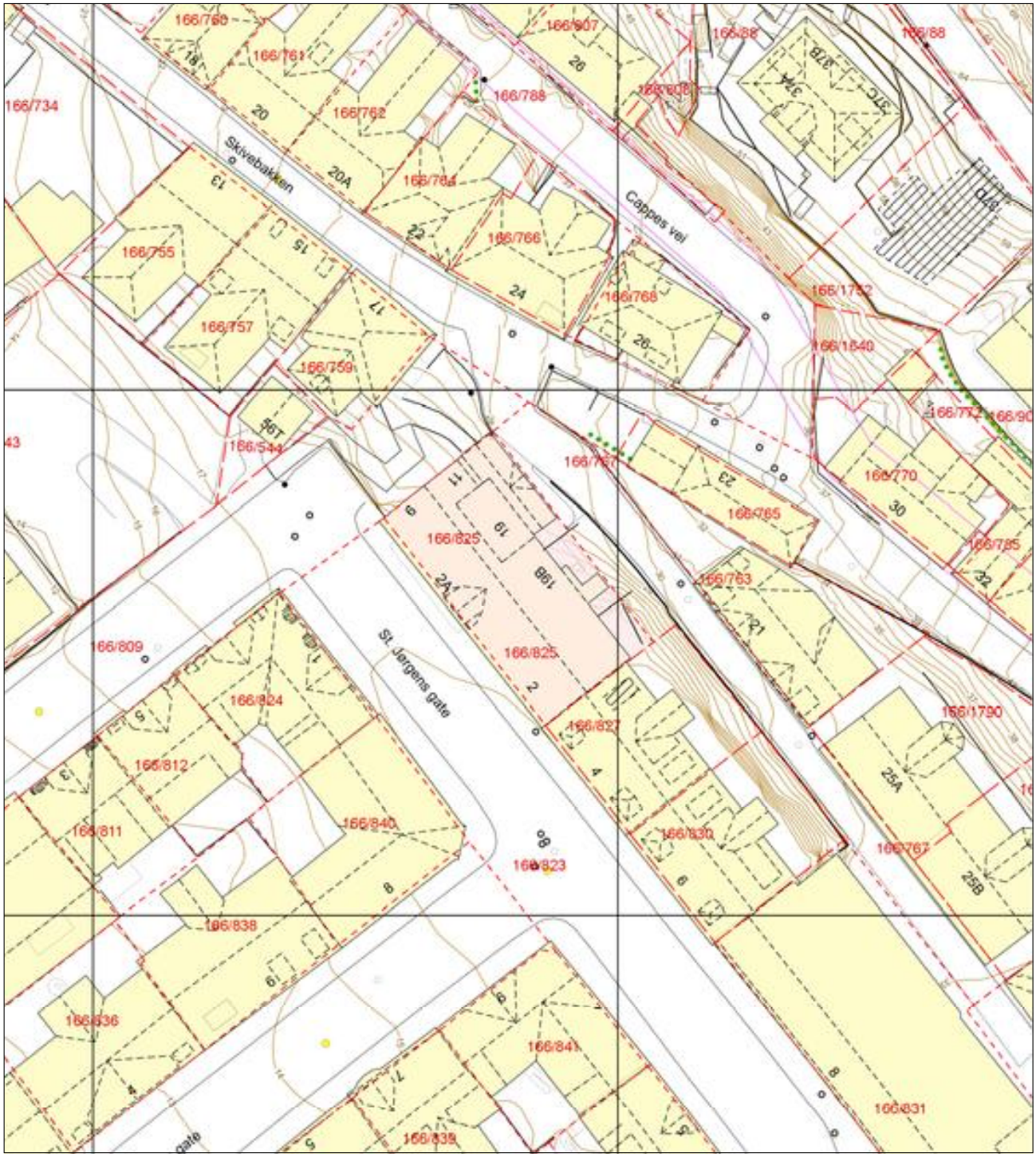
BERGEN
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/825/0/0
Adresse: St. Jørgens gate 2, 5018 BERGEN m.fl.

N




Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/825/0/0
Adresse: St. Jørgens gate 2, 5018 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 166/825/0/0
Utlistet 25. august 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261132924** | Grunneiendom | 0 | Ja | 329,8 m² | Usikker | - | Ja |

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| **65270000** | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY1 | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_7 | Historisk sentrum | 100,0 % |
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_2 | Hospitalengen | 98,9 % |
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_2 | Marken | < 0,1 % (0,1 m²) |

## Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpBåndleggingSone | H730_1 | Båndlagt etter lov om kulturminner | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpFareSone | H390_3 | Brannsmitte | 100,0 % |
| **65270000** | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 % |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **15780000** | BERGENHUS. KPD SENTRUM | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 10.12.2001 | 89,7 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **15780000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 76,6 % |
| **15780000** | 1 - Nåværende | 630 - Fotgjengerstrøk | 13,1 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| **3990000** | 30 | BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR SKIVEBAKKEN 35-37 | 3 | - |
| **61740000** | 35 | BERGENHUS. GNR 166 BNR 808, CAPPES VEI 30 | 3 | 200403558 |
| **15590000** | 21 | BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR | 3 | 202004102 |
| **71720000** | 35 | Bergenhus. Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken | 1 | 202416958 |
| **70960000** | 35 | BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN | 10 | 202220671 |
| **11670000** | 30 | BERGENHUS. MOLLESMAUET, REGULERINGSENDRING | 4 | - |
| **11910000** | 30 | BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 56, TOMT FOR OFFENTLIG LEKEPLASS | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **166/542** | 139865022 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 22.04.2021 | - |
| **166/1790** | 139300548-1 | Ombygging | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingstillatelse | 23.06.2026 | 202611965 |
| **166/543** | 139854063-2 | Ombygging | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Rammetillatelse | 24.06.2026 | 202612425 |
| **166/770** | 300120918 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Meldingssak registrer tiltak | 09.02.2010 | 201001045 |
| **166/1752** | 301605315 | - | Enebolig | Rammetillatelse | 04.05.2026 | 202518163 |
| **166/732** | 139754018-2 | Ombygging | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 16.06.2026 | 202418110 |

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **166/792** | 139300734-1 | Tilbygg | Enebolig | Rammetillatelse | 30.01.2026 | 202517177 |
| **166/752** | 139300408-1 | Påbygg | Enebolig | Rammetillatelse | 23.09.2009 | 200909804 |
| **166/87** | 139294491-4 | Tilbygg | Tomannsbolig, horisontaldelt | Igangsettingstillatelse | 08.05.2026 | 202417696 |

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 25. august 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

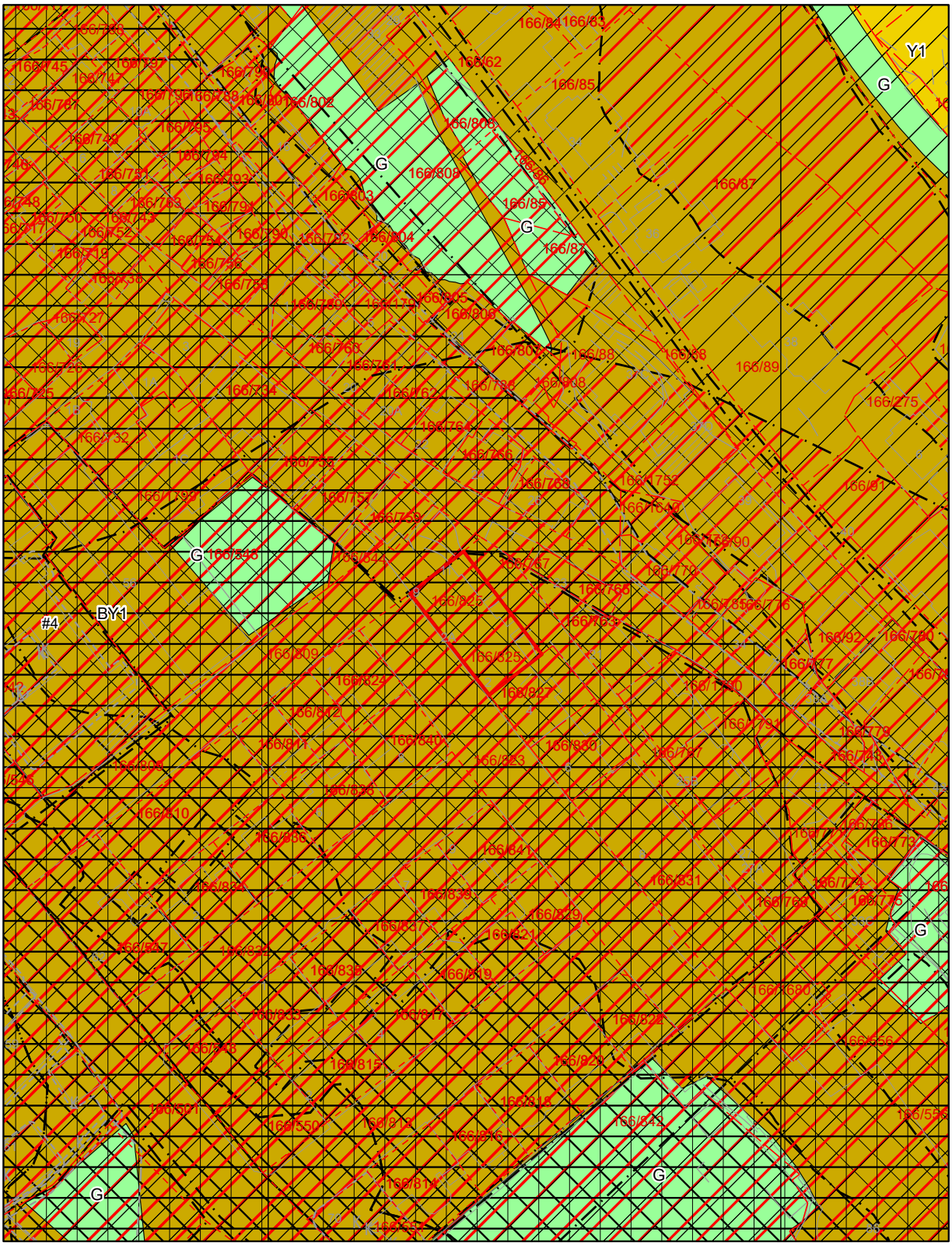
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/825/0/0
Adresse: St. Jørgens gate 2 m.fl.

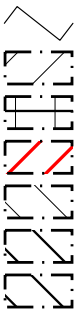
N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

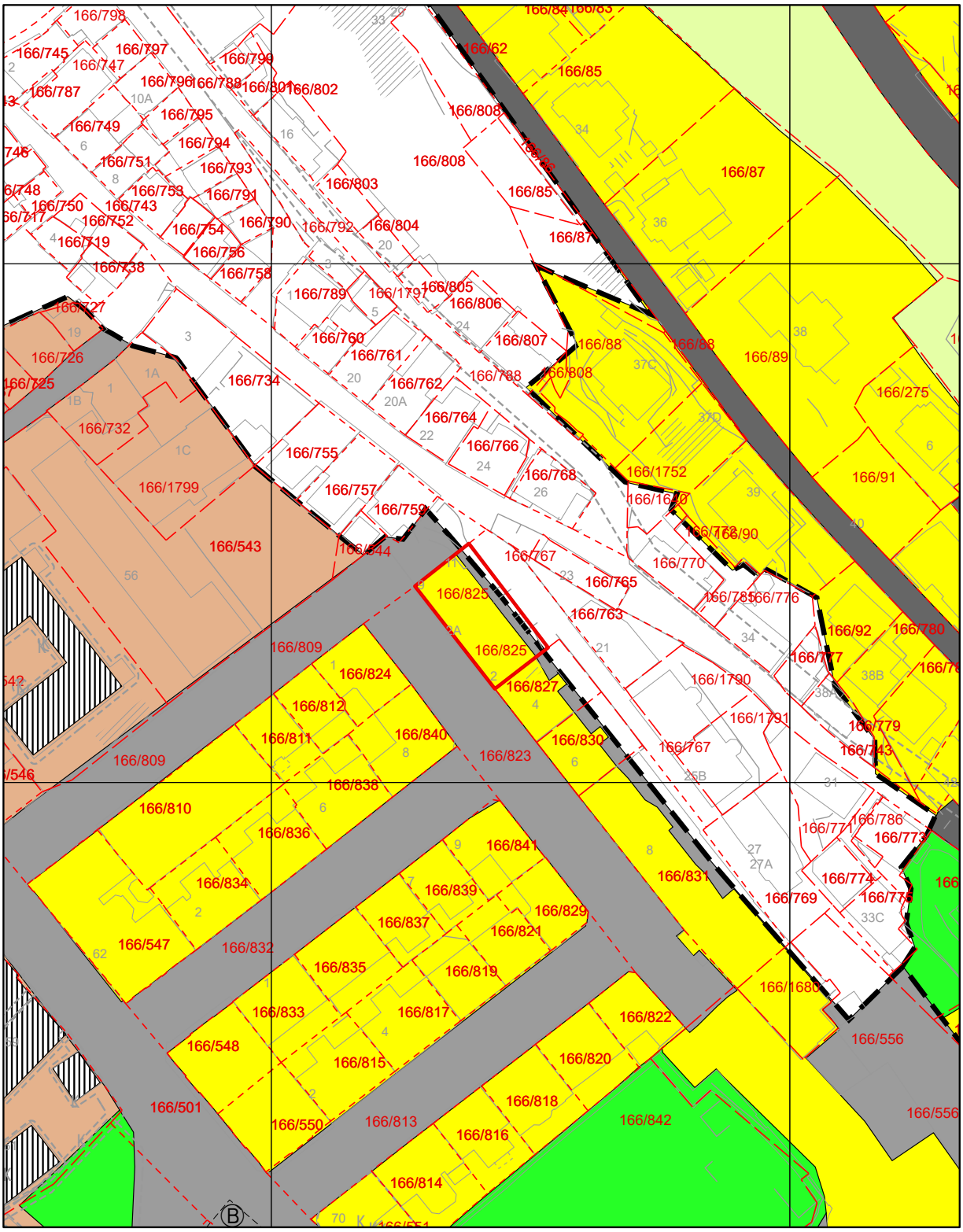
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/825/0/0
Adresse: St. Jørgens gate 2 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985


Boligområde (N)


Friområde (N)


Annet byggeområde (N)


LNF-område (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)


Vegareal (N)


Fotgjengerstrøk (N)

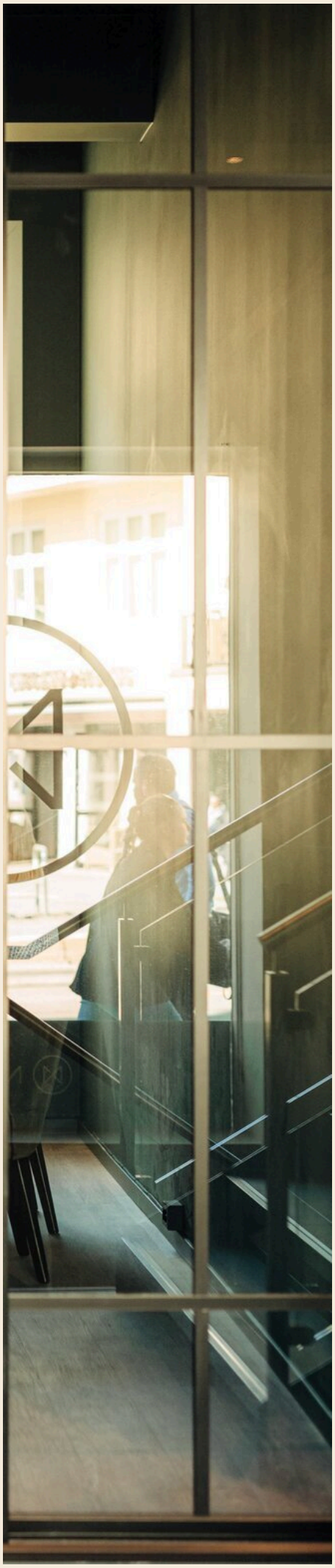
Velkommen til

# Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
**55 18 01 01**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0141/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skivebakken 19 5018 BERGEN
Matrikkel: Gnr 166, bnr 825 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Eirik Furholm-Haugen**

Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Sør
e.haugen@nordvikbolig.no
451 81 780





**Karoline Fredheim Nilssen**

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bergen Sør
kn@nordvikbolig.no
995 97 962


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: