Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Damsgårdsveien 40, 5058 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 66, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1080 **PropCloud ref nr:** YK2496

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

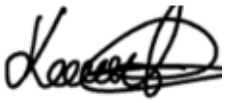
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
Selveiende studioleilighet.
Boligen ligger i byggets fjerde etasje.
Bygget er oppført i 2017

Bod: Kjeller (5,3 m² og 3,1 m²)
Terrasse: (6,7 m²)
Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).
Det er mulig å kjøpe garasjeplass i sameiets fellesgarasje, både med og uten el-ladepunkt.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av plasstøpt betong og isolert bindingsverk av trekonstruksjoner og stålsøyler.

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av betong
som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (4,8 m²):
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad (4,2 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt stål himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Sovealkove (4,4 m²):
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue/Kjøkken (21,3 m²):
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og malt slett himling.
Sigdal kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Oppvarming:
- Vannbåren varme på bad
- Fjernvarme med konvektor på kjøkken

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Felles varmtvann.
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 2866 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

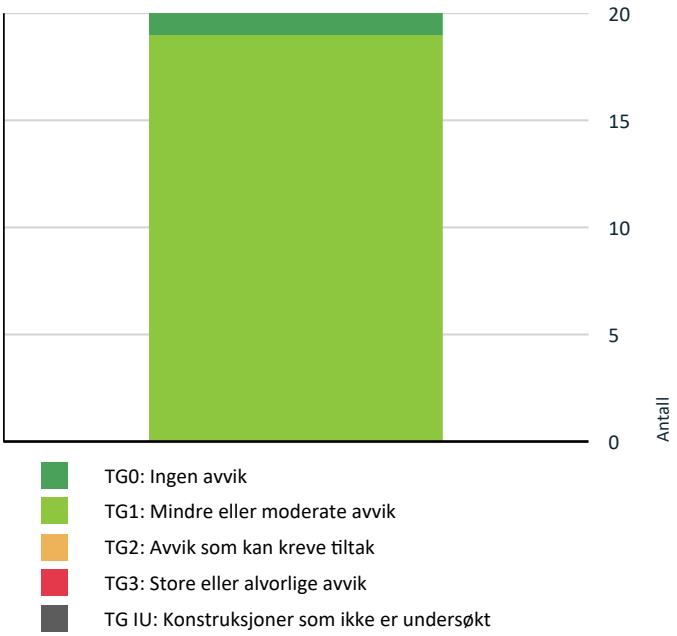
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vinduer produsert i 2016.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og aluminiums balkongdør.

Balkongdør bør også smøres.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6,7 m².
Rekkverkshøyden er målt til 104 cm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er registrert normal bruksslitasje på vegger og gulv.
Videre er det observert sprekker i plateskjøter i himling.
Slike sprekker er vanlig i boliger og kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen, temperatur- og fuktvariasjoner samt materialkrymp over tid.
Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskader ved befaring.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom.
Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.
Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater i stål.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Godt fall mot sluk er avgjørende for å sikre effektiv avrenning og for å redusere risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

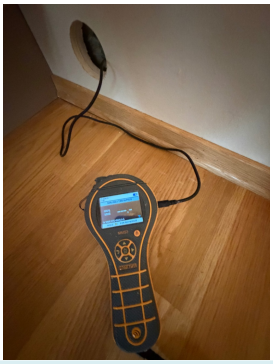
Det er balansert ventilasjon.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I kjøkkenvegg inn mot bad/dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.



KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.



ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting og energieffektiv drift ved å gjenvinne varme fra avtrekksluft.
Anlegget er visuelt vurdert i tilgjengelig omfang. Det er ikke registrert avvik ved befaringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral er montert på kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme. Dette er en energieffektiv oppvarmingsløsning som gir jevn varmefordeling og god komfort. Anlegget er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll, og det anbefales jevnlig service/oppfølging i henhold til leverandørens retningslinjer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre.

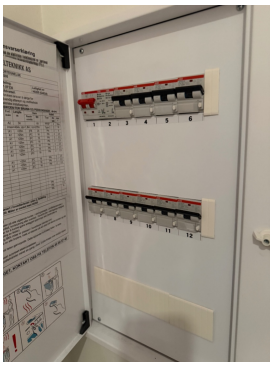
Automatsikringer, 63 amp hovedsikring og overspenningsvern

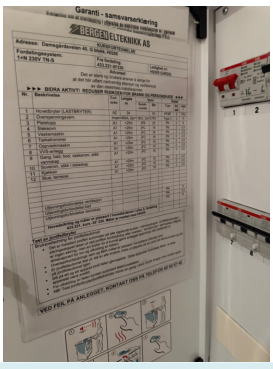
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.





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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

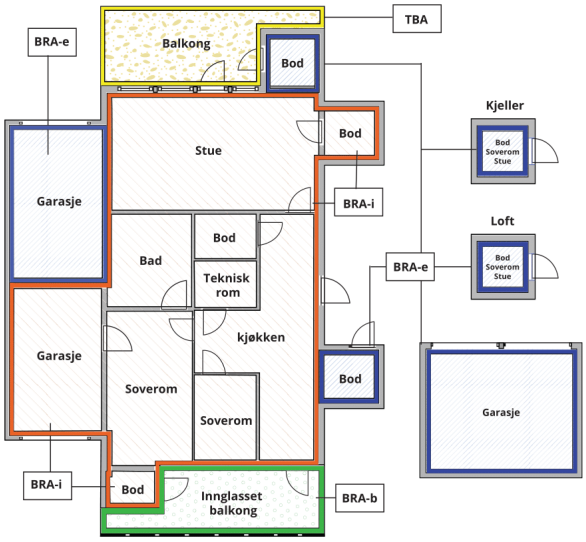
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 4	36			36	7
Etasje 2		8		8	
SUM	**36**	**8**			**7**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Entré, bad, stue/kjøkken, sovealkove		
Etasje 2		Bod, bod 2	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	36	8

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,53 m, gang: 2,28 m, bad: 2,24 m, Soverom: 2,53 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Magnus Nedrelid Heggen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	66		18	2866 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Damsgårdsveien 40

Hjemmelshaver
Heggen Magnus Nedrelid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet langs populære Damsgårdssundet, med kort gangavstand til sentrumsområdets fasiliteter. Det er flere studiesteder i umiddelbar nærhet, og området har god tilgjengelighet til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Det er også kort vei til et bredt servicetilbud, shoppingmuligheter samt kollektivknutepunkter, noe som gjør hverdagen lett tilgjengelig og praktisk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Parkering i offentlig vei (soneparkering).
Det er mulig å kjøpe garasjeplass i sameiets fellesgarasje, både med og uten el-ladepunkt.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2017, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	2260067
Addresse	Damsgårdsveien 40		
Postnr.	5058	Sted	BERGEN
Selgers navn	Magnus Nedrelid Heggen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Lise Abrahamsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

7764729

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Overflatesprekker i vegg rundt vindu og i takhjørner, naturlige slitasjeskader

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Retting av feil ved jordfeilbryter etter kontroll El-tilsyn 2020. Gjennomført faglært Bergen Elteknik. Fungerer som det skal nå.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse fra eltilsyn BKK Nett at avdekket forhold gjennom kontrollen ble lukket.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontroll El-tilsyn (BKK Nett) 2020.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja - Retting av feil ved utløsning jordfeilbryter ved bruk av prøveknapp etter kontroll El-tilsyn 2020. Se vedlagt fil på spørsmål 22.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ventilasjonsrens gjennomført av Andersen Ventilasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fylt ut skjema faglært og bilder/video som bekreftlese på arbeidet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Spinklerkontroller jevnlig gjennomført, senest desember 2025 - utført av Brann og sprinklerteknikk

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra Bergen kommune for tiltaket (Nybygg opprettet 2017), datert 01.07.2019. Erstatter tidligere midlertidig brukstillatelse.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Arbeid i MIchael Krohns pågått et års tid, ferdigstilles denne våren. Asfaltering gjennomføres 09.03-10.03, så antar det betyr at det nærmer seg ferdig. Vil legge til at det har vært lite plager, lite støy og arbeid gjennomført til normale tider.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Opprettet et vedlikeholdsfond øremerket fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter, med betaling to ganger i året - 1,5x mnd husleie minus tv og internett. Det har tidligere blitt utført arbeid i sameiet grunnet vannskade på fasade yttervegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.03.2026

Signert av *Magnus Nedrelid Heggen*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Damsgårdsveien 40, 5058 BERGEN**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264272**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300446314**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **18**	Brukseiningsnummer **H0205**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarma bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **111,65 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **108,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 434 kWh**



Damsgårdsveien 40, 5058 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Damsgårdsveien 40, 5058 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

V E D T E K T E R

for

Krohnviken sameie,

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 10.08.2017, 11.09.2017, 28.05.2019, 24.05.2022

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Krohnviken sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.06.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 104 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 158, bnr. 66 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og private uteplasser.

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

Sameiebrøken er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen. For boligseksjonene er BRA eks tilleggsareal lagt til grunn. For næringsseksjonene er brøkens størrelse skjønnsmessig fastsatt lavere enn arealet skulle tilsi.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Næringsseksjonene kan oppføre nødvendige utvendige installasjoner som for eksempel kjøleaggregater under forutsetning av at støy ikke overstiger krav i plan- og bygningsloven og at de estetisk skjermes for å ikke skjemme byggets utseende unødig.

Næringsseksjonene har rett til å følge de til enhver tid gjeldene offentlige reguleringer, herunder åpningstider, av betydning for sin næringsdrift. Næringsseksjonene kan drive enhver form for lovlig næringsvirksomhet i sin seksjon, herunder foreta vareleveranser til næringsseksjonen i tidsrommet 06.00-23.00. Sameiet kan ikke begrense næringsseksjonenes rettigheter etter dette punktet med mindre disse uttrykkelig samtykker til det.

Næringsseksjonene 106, 107, 109 og 110 skal ha midlertidig enerett til trappehus og heis beliggende mellom seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 25 (6) hvilket presiseres til 60 år regnet fra stiftelsen av sameiet, eller det avtales annerledes. Denne rettigheten kan ikke endres uten tilslutning fra seksjonseierne.

Seksjon 103 skal ha midlertidig enerett til bod/bøttekott beliggende i 3. etasje på enden av rekken av bodene for bruk til bod, jf. eierseksjonsloven § 25 (6) hvilket presiseres til 60 år regnet fra stiftelsen av sameiet, eller det avtales annerledes. Denne rettigheten kan ikke endres uten tilslutning fra seksjonseieren.

2-2 Forkjøpsrett
(1) Dersom boligseksjonen skifter eier, har andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) BOB BBL kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) BOB BBL skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristene nevnt i vedtektene.

(6) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 14.05.2038, jf løysl. § 6 første ledd.

(7) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra BOB BBL mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(8) Fristen er fem hverdager dersom BOB BBL har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(9) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.»

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ventilasjonsanlegget i boligen, 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) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Næringsseksjonene 106, 107, 109, 110 har vedlikeholdsansvaret for trappehuset og heis mellom seksjonene. Garasjeseksjonen, seksjon 105, er ansvarlig for vedlikehold av garasjen, samt vedlikehold og reparasjon av garasjeporten og multiparkeringsanlegget.

Den enkelte næringsseksjon har vedlikeholdsansvaret for utvendig fasade på egen bruksenhet, herunder også utskiftning av vinduer og dører. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ansvaret for

det uteareal/inngangsparti utenfor næringsseksjonen, eksempelvis hva gjelder snøbrøyting og salting.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiet disponerer Bossug-anlegget til Sameiet Viken Amfi og er solidarisk ansvarlig for dekning av vedlikeholdskostnadene ved anlegget.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet etter punkt 4, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Næringsseksjonene 106, 107, 108, 109 og 110 skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet Kronviken Sameie:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Vedlikeholdskostnader for tak
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for fjernvarmesentral

(3) Garasjeseksjonen 105, skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet Kronviken Sameie:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Vedlikeholdskostnader for tak
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Det ordinære årsmøtet 2019 vedtok å avsette minimum 100 000 kr til fremtidig vedlikehold per inntektsår. Beløpet kan inntas i budsjettet og innkreves via felleskostandene, eller innbetales særskilt.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § ~~25~~ 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § ~~26~~ 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre styremedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av ~~april~~ juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøte kan sendes elektronisk. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å melde fra til styret om endring i e-postadresse.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren~~.~~

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets rapport
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Styrets rapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 44(3).

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Innkalling til årsmøte i Krohnviken Sameie

Dato: Onsdag 21. mai 2025
Tid: Kl. 18:00
Sted: Kuben Sameie, Damsgårdsveien 93A (1. etasje)

Kun personlig oppmøte. Møtet vil ikke bli sendt digitalt

Påmelding frist tirsdag 20. mai 17.00 sendes til: krohnvikensameie@outlook.com

---

I henhold til vedtektene innkalles det herved til ordinært årsmøte i Krohnviken Sameie.

DAGSORDEN

1.Konstituering
a. Godkjenning av innkalling
b. Antall fremmøte (seksjoner representert)
c. Valg av møteleder
d. Valg av referent/protokollfører
e. Valg av protokollunderskriver(e)
f. Valg av tellekorps
g. Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap
4. Vederlag til styremedlemmer generelt
5. Valg av styre
6. Inkomne saker

Saksliste:

1. **Konstituering**
    - **Godkjenning av inkalling**
    - **Antall fremmøtte**
    - **Valg av møteleder**, årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen leder.
      Forslag til møteleder:
      Vedtak:
    - **Valg av referent/protokollfører**
      Forslag til referent:
      Vedtak:

- **Valg av protokollunderskrivere**
  Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder
  Forslag til protokollunderskrivere:
  Vedtak:

- **Valg av tellekorps**
  Velges bare om det er nødvendig
  Forslag til tellekorps:
  Vedtak:

- **Godkjenning av dagsorden**
  Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem i innkallingen
  Vedtak:

2. **Styrets årsberetning for 2024**
   Rapport fra styret følger.

3. **Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024**
   Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger.
   Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

4. **Vederlag til styremedlemmer**
   Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2024 til og med ordinært årsmøte 2025.
   Styret foreslår at vederlaget økes fra kr. 160 000,- til kr. 170 000,-
   Det er også det som er budsjettert med for 2025. Vederlaget ligger da litt under sammenlignbare andre sameier i BOB ellers.
   Forslag til vedtak: Vederlaget for 2025 fastsettes til kr. 170 000,-
   Vedtak:

5. **Valg av nytt styremedlem i Krohnviken Sameie**
   Det er behov for 1 nytt styremedlem. Vi minner om at styreverv i sameie er ment til å være noe andelseiere selv tar seg av, mot godtgjørelse. Dersom ikke et tilstrekkelig antall andelseiere viser interesse for å stille som styremedlem, vil det være behov for å engasjere ekstrerne styremedlemmer. Dette anser nåværende styre som lite ønskelig. Det vil innebære større avstand til sameiets behov, og **betydelig** økte kostnader for sameiet.
   Styret foreslår: **Vidar Andersen,** Leilighet H0209- Damsgårdsveien 40
   Vedtak:

Navn på sittende styre	Verv	Periode
Ulla Britt Tollåli	Styreleder	2024 - 2026
Ida Vestvik Berge	Styremedlem	2024 - 2026
Lina Stalheim Seldal	Styremedlem	2024 - 2026
Oddrunn Ølmheim	Styremedlem	2023 – 2025 ønsker ikke gjenvalg
Jens Petter Helland	Vara	2024 - 2026

6. **Innkomne saker**

Sak 1 – Forslag fra styret: Opprettelse av vedlikeholdsfond
Bakgrunn og begrunnelse:
Styret ser et økende behov for midler til vedlikehold og oppgradering av sameiets fellesarealer og tekniske installasjoner. Flere utgifter knyttet til drift og vedlikehold har økt de siste årene, og det oppstår jevnlig uforutsette kostnader som ikke alltid lar seg dekke innenfor ordinært budsjett og innbetalte felleskostnader.

Et vedlikeholdsfond vil gi sameiet større økonomisk trygghet og handlefrihet, og redusere behovet for ekstraordinære innbetalinger når behov oppstår.
Et vedlikeholdsfond er et langsiktig og ansvarlig grep som styrker sameiets økonomi og reduserer risikoen for store ekstrabelastninger på den enkelte eier. Det bidrar også til å opprettholde verdien av eiendommene i sameiet over tid.

Forslag til ordning:

- Boenhetene oppretter et vedlikeholdsfond øremerket fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter.
- Fondet skal finansieres gjennom to faste innbetalinger per år: én på våren og én på høsten. (april og oktober)
- Hver innbetaling skal tilsvare **1,5 ganger den månedlige husleien** per boenhet. (eks. TV og internett) .
- Innbetalingene fordeles etter **sameiebrøken** og betales **særskilt** i tillegg til ordinære felleskostnader.
- Midlene forvaltes av styret og benyttes kun til vedlikeholdsformål eller dekning av uforutsette, nødvendige kostnader.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i Krohnviken Sameie, med finansiering og innbetaling som beskrevet over.

Sak 1 Vedtak:

Sak 2 – Vannintrengning via fasade Michael Krohnsgate - Status og videre tiltak

Bakgrunn:
I august 2024 ble det gjennomført reparasjoner i en leilighet etter vannskade, og det ble antatt at skaden var utbedret. Leiligheten ble malt og ferdigstilt. Allerede i september ble det imidlertid oppdaget ny vanninntrengning i samme leilighet.

Videre utvikling:
Ny runde med lekkasjesøk avdekket omfattende vanninntrengning langs tak og fasade. Flere leiligheter ble etter hvert berørt. Det ble satt opp et 35 meter langt stillas langs fasaden mot Michael Krohns gate for å gjennomføre undersøkelser. Ytterligere kartlegging har vist at skaden er mer omfattende enn tidligere antatt. Arbeidet er derfor ikke ferdigstilt, og det må nå etableres ytterligere stillas for å få tilgang til flere deler av fasaden.

Reklamasjon og avvisning:
Styret sendte reklamasjon til utbygger BOB. I svarbrev fra BOB informeres det om at reklamasjonen avvises. Begrunnelsen er at det etter BOBs vurdering har gått mer enn 5 år siden overtakelse, og at kravet dermed er foreldet i henhold til bustadoppføringslova § 30.

Forsikringen dekker ikke skader som oppstår etter vanninntrengnig utenfra, kun følgeskader.

Økonomiske og praktiske konsekvenser:

- Arbeidet med lekkasjen er fortsatt pågående og utgiftene til stillas, undersøkelser og fagfolk øker.

Styrets anbefaling:
Styret ønsker årsmøtets støtte til å fortsette arbeidet med å finne og utbedre skadeomfanget. Det vil bli gitt en grundig orientering om hele saken

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til :

1. Fortsette og utvide undersøkelser og nødvendige utbedringer av fasadeskaden.
2. Videre tiltak.

Sak 2 vedtak:

Sak 3 – Innkommet sak fra beboer Ivan Koldal:

Ønske om automatisk døråpner i F-bygget
Forslag om å installere automatisk døråpner til inngangen i F-bygget mot Michael Krohns gate, styrt med app.
Styrets vurdering:
Styret stiller seg negativt til forslaget av følgende grunner:

- Området er sårbart og gir enkel tilgang for uvedkommende.
- Døren er i utgangspunktet en nødutgang.
- Døren åpner rett ut i fortau og mot fylkesvei.
- Automatikk er kostbart og krevende å vedlikeholde.
- Lignende tiltak må da også vurderes i G-bygget, noe som vil resultere i høye kostnader.
- Kostnader: Vi har fått et tilbud på kr 80 000,- fra Bergen Lås og Beslag for å montere automatisk døråpner og Unloc på dørene mot Michael Krohns gate i G- og F-blokken. Erfaring viser at årlige reparasjoner på tilsvarende dører kan koste rundt kr 50 000,-. På grunn av sameiets økonomiske situasjon ser styret det som vanskelig å prioritere dette nå.

Forslag til Vedtak: Årsmøtet vedtar å **ikke** installere automatisk døråpner.

Sak 3 Vedtak:



Årsrapport fra styret i Krohnviken sameie. 2024 – 2025

I denne rapporten belyser vi det som vi mener har vært viktige aspekter i lys av det arbeid styret har vært involvert i og utført.
Året 2024 har vært et krevende, men også lærerikt år for styret i Krohnviken sameie. Etter årsmøtet i 2024 ble det valgt inn et nesten helt nytt styre – med tre nye medlemmer og kun ett gjenværende fra tidligere periode. Det har medført en bratt læringskurve, og vi har raskt måtte sette oss inn i komplekse tekniske og økonomiske forhold knyttet til sameiets drift.

Vannlekkasjer og fjernvarme – 2024 årets hovedutfordringer
Allerede i mai ble det klart at vi sto overfor store utfordringer. To større vannlekkasjer oppsto samtidig, og dette førte til at fjernvarmeanlegget ble stengt. Vi i styret fikk dermed akutte problemer med både vannlekkasjer og kalde baderomsgulv i fanget kort tid etter tiltredelse.
Spesielt lekkasjen i garasjeanlegget viste seg å bli en krevende sak. Til tross for flere undersøkelser ble årsaken lenge ikke funnet, og garasjen fortsatte å fylles med store mengder vann. Forsikringsselskapet TRYG ønsket ikke å gå videre før en mulig dekningsmessig skadeårsak ble identifisert, og som forsikringstaker var sameiet forpliktet til å gi den nødvendige dokumentasjonen.
Styret valgte da å engasjere BOB til å fortsette undersøkelsene. Etter noen intense uker ble årsaken til lekkasjen avdekket, og i løpet av oktober ble det foretatt nødvendige reparasjoner. Dette var et krevende arbeid, både teknisk og logistisk, og vi er glade for at dette til slutt kom i orden.
Gjenopprettelsen av fjernvarmeanlegget var imidlertid ikke enkel. Høsten var på vei, og beboerne ble utålmodige med rette. Flere runder med trykktesting inne i

leilighetene måtte gjennomføres før fjernvarmen kunne startes opp igjen. Styret la ned en betydelig innsats i forbindelse med innlåsing til leiligheter – både under testingen og senere i forbindelse med feil på radiatorer.

Nye lekkasjer/vanninntrengning fasade – fortsettelse i 2025
Mot slutten av sommeren trodde vi at vi hadde fått kontroll på lekkasjene. Det gjensto én mindre lekkasje, som vi forventet ville være løst i løpet av kort tid. Det skulle vise seg å være langt fra virkeligheten. Mer informasjon om denne saken i sak nr. 2 fra styret til årsmøtet.

Ny lekkasje i garasjeanlegget april 2025
Siste lekkasje i rekken av alle lekkasjer i sameiet, ble rapportert inn 16. april. Det er avdekket vann i bunn av sjaktene i garasjeanlegget. Lekkasjen er meldt inn til BOB og Tryg, men er avslått. Dette betyr ytterligere kostbare utbedringer.
Estimert kostnad: kr. 150 000,-

Driftsmessige hovedpunkter
I løpet av 2024–2025 har vi inngått flere nye og spennende avtaler for å oppgradere bygningsdriften:

Unloc-nøkkelsystem: Vi installerte BOB-nøkkelen Unloc på ytterdørene, og tilbød også installasjon på private dører for de som ønsket det. Erfaringene så langt er svært positive.
Fasadevask: Etter misnøye med tidligere vaskeresultater fra ISS, har vi inngått avtale med KTV, som starter fasadevask høsten 2025. De benytter moderne dronevask, og vil også utføre vask våren 2026 for best mulig resultat.
Innvendig renhold: På grunn av synkende kvalitet på rengjøringen fra ISS, har vi inngått avtale med 2Clean. De starter 1. august 2025, med ukentlig vask, tømming av søppelkasser på takterrassen og rengjøring av matter ved ytterdører.

Vi ser frem til et renere og bedre vedlikeholdt bygg, og håper alle beboere blir fornøyde med forbedringene!

Økonomi
Sameiets økonomi har vært og er en vedvarende stor utfordring. Styret har måttet ta grep og har vedtatt to husleieøkninger siden høsten 2024. Det er vår vurdering at husleien burde ha vært en del høyere helt siden sameiet ble etablert. Vedlikeholdsfond burde også vært etablert for flere år siden. Generelle prisstigninger i samfunnet har tappet sameiets egenkapital, og vi har måttet balansere behovet for nødvendige tiltak mot en presset økonomi.
Vi har hatt flere ekstraordinære kostnader i 2024-2025. Vanninntrengingen mot Mihael Krohnsgate er per dags dato estimert til å koste et sted mellom 1 – 1,6 millioner. Forsikringen steg med kr. 242 848,- fra nyttår. Vannlekkasjen i garasjeanlegget- Estimert kostnad kr. 150 000,-

Til tross for mange utfordringer i året som har gått, er vi stolte over innsatsen styret har lagt ned for å sikre både teknisk drift og økonomisk ansvarlighet. Styret har fungert veldig bra, og vi har jevnlig kontakt når sameiets saker dukker opp. Medlemmene er konstruktive, engasjerte og utfyller hverandre godt. Alle bidrar med sin kompetanse for å få et velfungerende sameie. Vi fortsetter å formidle den viktigste informasjonen via e-mail og BOB-appen.

Vi takker for tålmodigheten og samarbeidet med dere beboere, og vi håper 2025 vil gi rom for mer langsiktig og planmessig arbeid i sameiet.

Med vennlig hilsen styret i Krohnviken Sameie

Ulla Britt Tollåli,

Lina Stalheim Seldal,

Ida Vestavik Berge,

Oddrunn Ølmheim

Fullmaktsskjema

Fullmakt til årsmøte i Krohnviken Sameie

Onsdag 21. mai 2025 kl. 18:00
Sted: Kuben sameie, Damsgårdsveien 93A (1. etasje)

Jeg, undertegnede:

Navn på seksjonseier: _____

Leilighetsnummer / seksjonsnummer: _____

gir herved fullmakt til:

Navn på fullmektig: _____

Leilighetsnummer (hvis relevant): _____

til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet i Krohnviken Sameie den 21. mai 2025.

Dato: _____

Underskrift: _____

Merk:

- Hver seksjonseier kan kun møte med én fullmakt i tillegg til sin egen stemme.
- Fullmektig må fremvise fullmakten ved møtestart.

OBS! Dersom du ikke har mulighet til å skrive ut skjemaet, send en e-post til krohnvikensameie@outlook.com

Et skjema vil bli lagt i postkassen din.

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

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

Til årsmøtet i Krohnviken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krohnviken Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: GKC8T-4CKDJ-8XIZF-S0JE4-B2WMY-OIIU5

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets 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 sameiet ikke kan fortsette driften.

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GKC8T-4CKDJ-8XIZF-S0JE4-B2WMY-OIIU5

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-29 08:33:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GKC8T-4CKDJ-8XIZF-S0JE4-B2WMY-OIIU5

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Krohnviken Sameie

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Krohnviken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 362 615	2 004 096	2 362 663	3 114 000
Andre inntekter	3	0	1 502	0	0
Sum inntekter		**2 362 615**	**2 005 598**	**2 362 663**	**3 114 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	160 000	160 000	160 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	4	22 560	22 560	22 500	24 000
Felles strøm og varme		104 487	120 460	120 000	140 000
Andre driftskostnader	6	1 296 563	1 305 076	1 245 000	1 470 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 256	935	0	15 000
Vedlikehold	8	476 220	271 709	225 000	390 000
Forretningsførsel		173 769	165 603	171 500	183 000
Revisjonshonorar		17 875	16 625	18 000	19 000
Andre konsulenthonorarer		14 170	15 998	0	17 000
Kontingent		16 500	16 500	16 500	17 000
Forsikring		253 652	221 438	250 000	496 500
Sum driftskostnader		**2 541 052**	**2 316 904**	**2 228 500**	**2 942 000**
Driftsresultat		**-178 437**	**-311 306**	**134 163**	**172 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		9 208	16 656	0	0
Andre renteinntekter		332	186	0	0
Sum finansinntekter		**9 539**	**16 842**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	493	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**493**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**9 539**	**16 349**	**0**	**0**
Resultat		**-168 898**	**-294 957**	**134 163**	**172 000**
Til/fra annen EK		-168 898	-294 957	0	0
Sum disponeringer		-168 898	-294 957	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Krohnviken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		307 217	430 504
Andre fordringer		26 154	0
Sum fordringer		**333 371**	**430 504**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		142 205	332 219
Sum bankinnsk. og kontanter		**142 205**	**332 219**
Sum omløpsmidler		**475 576**	**762 723**
SUM EIENDELER		**475 576**	**762 723**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Krohnviken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 691	209 589
Sum opptjent egenkapital		**40 691**	**209 589**
SUM EGENKAPITAL		**40 691**	**209 589**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		26 154	23 773
Leverandørgjeld		216 483	334 931
Skyldige off. myndigheter		22 560	22 560
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		160 000	160 000
Annen kortsiktig gjeld		9 688	11 870
Sum kortsiktig gjeld		**434 885**	**553 133**
SUM GJELD		**434 885**	**553 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**475 576**	**762 723**

Bergen,
Styret for Krohnviken Sameie

Ulla-Britt Tollåli
Styrets leder

Oddrun Hallbjørg Ølmheim
Styremedlem

Lina Stalheim Seldal
Styremedlem

Ida Vestavik Berge
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	668 643	539 892	668 643	908 500
3801	Andel driftskostnader	1 196 020	966 252	1 196 020	1 625 000
3816	TV/Internett	497 952	497 952	498 000	580 500
Sum felleskostnader		**2 362 615**	**2 004 096**	**2 362 663**	**3 114 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	0	1 502	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**1 502**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	170 000
Sum styrehonorar		**160 000**	**160 000**	**160 000**	**170 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	449	0	0
6300	Leiekostnader	4 000	0	0	0
6325	Bossug	138 877	0	120 000	120 000
6326	Snømåking og brøyting	0	2 958	30 000	30 000
6336	HMS	13 500	15 375	15 000	15 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	8 303	0	20 000
6360	Renhold og matteleie	180 075	334 673	168 000	168 000
6372	Heis	64 310	82 542	80 000	80 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	82 765	0	0	0
6375	TV/Internett	580 657	554 272	560 000	580 500
6376	Vaktmestertjenester	58 583	39 584	85 000	85 000
6377	Vakthold	101 944	88 894	102 000	102 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	50 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	0	154 463	35 000	150 000
6630	Egenandel ved skade	9 734	18 000	0	45 000
6632	Kostnader forsikringsskader	58 306	0	0	75 000
6860	Kursutgifter	1 500	1 000	0	0
7779	Andre gebyr	2 313	4 564	0	0
Sum driftskostnader		**1 296 563**	**1 305 076**	**1 245 000**	**1 470 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 414	935	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	2 750	0	0	15 000
6553	Abonnement og lisenser	1 092	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 256**	**935**	**0**	**15 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	147 775	87 525	0	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	25 951	27 950	0	30 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	56 625	4 469	0	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	68 125	0	0	20 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	7 296	0	0	0
6606	Vedlikehold heis	59 774	50 109	0	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	65 735	0	0	65 000
6615	Vedlikehold låssystemer	38 603	52 392	0	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	75 000	20 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	6 337	49 264	50 000	50 000
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	100 000	0
Sum vedlikehold		**476 220**	**271 709**	**225 000**	**390 000**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**209 589**	**504 547**
Periodens resultat	-168 898	-294 957
Endring i disponible midler	**-168 898**	**-294 957**
Disponible midler 31.12.	**40 691**	**209 589**

Dokumentet er elektronisk signert

12-808 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Tollåli, Ulla Britt	**2025-04-28**	**Ølmheim, Oddrunn Hallbjørg**	**2025-04-28**

Identification

bankID Tollåli, Ulla Britt

Identification

bankID Ølmheim, Oddrunn Hallbjørg

Name	Date	Name	Date
Berge, Ida Vestavik	**2025-04-28**	**Seldal, Lina Stalheim**	**2025-04-28**

Identification

bankID Berge, Ida Vestavik

Identification

bankID Seldal, Lina Stalheim

SIGNICAT

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Krohnviken Sameie

Sted: Kuben Sameie, Damsgårdsveien 93A

Dato: 21.05.2025

Møtet ble åpnet av: Ulla Britt Tollåli (styreleder)

Til stede fra styret: Ulla Britt Tollåli

Oddrunn Hallbjørg Ølmheim

Lina Stalheim Seldal

Ida Vestavik Berge

1. Konstituering

- **Godkjenning av innkalling**

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Flertallet hadde ingen innvendinger.

- **Antall fremmøtte**

Antall seksjonseiere til stede: 22

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 20

- **Valg av møteleder**

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. Eierseksjonsloven § 53)

Forslag til møteleder: Ulla Britt Tollåli

Vedtak: Vedtatt

- **Valg av referent**

Forslag til referent: Ida Vestavik Berge

Vedtak: Vedtatt

- **Valg av protokollunderskrivere**

Forslag til protokollunderskrivere: Teresa Nyhammer og Per Kristian Sebak

Vedtak: Vedtatt

- **Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: N/A

Vedtak: N/A

- **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem i innkallingen

Vedtak: Ingen bemerkninger

2. Styrets årsberetning for 2024

Rapport fra styret for 2024 ble sendt til alle beboere før årsmøtet.

Vedtak: Vedtatt

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024

Vedtak: Vedtatt

4. Vederlag til styremedlemmer

Forslag til vedtak: Vederlaget for 2025 fastsettes til kr. 170 000,-

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av nytt styremedlem i Krohnviken Sameie

Forslag til vedtak: Vidar Andersen, leilighet H0209- Damsgårdsveien 40

Vedtak: Vedtatt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Navn:	Verv:	Periode:
Ulla Britt Tollåli	Styreleder	2024 - 2026
Ida Vestavik Berge	styremedlem	2024 - 2026
Lina Stalheim Seldal	styremedlem	2024 - 2026
Vidar Andersen	Nytt styremedlem	2025 - 2027
Jens Petter Helland	Vara	2024 - 2026

6. Innkomne saker

- **Sak 1 – forslag fra styret: Opprettelse av vedlikeholdsfond**

Forslag til ordning:

- Boenhetene oppretter et vedlikeholdsfond øremerket fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter.
- Fondet skal finansieres gjennom to faste innbetalinger per år: én på våren og én på høsten. (april og oktober)
- Hver innbetaling skal tilsvare **1,5 ganger den månedlige husleien** per boenhet. (eks. TV og internett).
- Innbetalingene fordeles etter **sameiebrøken** og betales **særskilt** i tillegg til ordinære felleskostnader.
- Midlene forvaltes av styret og benyttes kun til vedlikeholdsformål eller dekning av uforutsette, nødvendige kostnader.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i Krohnviken Sameie, med finansiering og innbetaling som beskrevet over.

Vedtak: Flertallet enig

- **Sak 2 – Vanninntrengning via fasade Michael Krohns gate**

Forslag til vedtak: Gå videre med rettshjelp, fortsette og utvide undersøkelser og nødvendige utbedringer av fasadeskaden. Sjekke hele fasaden for evt. andre feil

Vedtak: Vedtatt

- **Sak 3 – innkommet sak fra beboer Ivan Koldal: Ønske om automatisk døråpner i F-bygget mot Michael Krohns gate**

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å ikke installere automatisk døråpner.

Vedtak: Vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder:

Ulla Britt Tollåli

Referent:

Ida V. Berge

Protokollunderskriver:

Teresa F. Nyhamn

Protokollunderskriver:

Oppsummering av beboermøte 16. mars 2026
- REHABILITERING AV FASADER

Innhold i beboermøte;

1) Styret orienterte om bakgrunn for saken med referanse til årsmøte 2025

2) Advokat Gunnar Angaard gikk gjennom reklamasjonssaken sameiet har rettet mot utbygger

3) Orientering om igangsetting av rehabilitering av fasader

1) Orientering fra styret

Styreleder Ulla Tollaali gikk gjennom prosessen fra skader på bygg ble avdekket til reklamasjonssak ble sendt utbygger. Reklamasjon ble avvist og styret fikk mandat på årsmøte til å søke juridisk bistand for videre håndtering. Styreleder orienterte om saker styret har utført vedr. lekkasje problematikk og hvordan dette har påvirket sameiets økonomi. Det ble kort redegjort for årsmøtevedtak om å styrke avsetninger til fremtidig vedlikehold. Det ble opplyst om at rehabilitering av fasader ikke inngår i dette, men at kostnader til fasade rehabilitering vil utføres på egne budsjetter og ha egen innkreving av kapital.

2) Orientering reklamasjonssak
Advokat Gunnar Angaard gikk gjennom status i pågående reklamasjonssak mot utbygger. Saken er under arbeid og stevning vil ferdigstilles ihht. gjeldende frister. Det ble opplyst om usikkerheten rundt vårt krav og hvilke muligheter som er ift. gjeldende regelverk. Det er konkludert med at saken er for stor til bare å akseptere at reklamasjon ble avvist. Styret har derfor besluttet å forfølge saken videre og advokat forklarte litt rundt prosessen på dette.

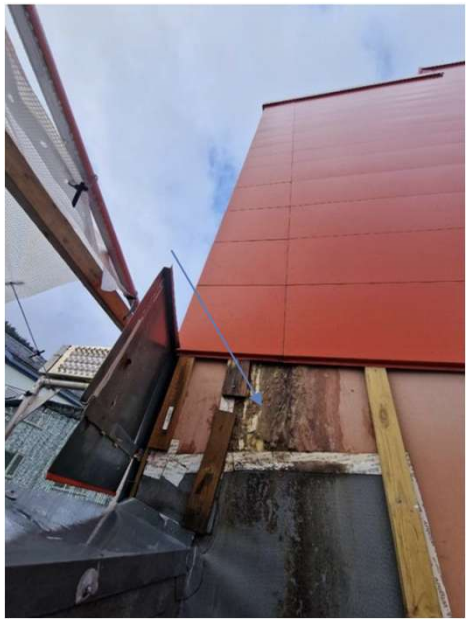
3) Orientering om rehabilitering
Styremedlem Vidar Andersen orienterte om prosessen fra innsendt reklamasjon, innhenting av dokumentasjon på tilstand og frem til beslutning om å iverksette rehabilitering. Presentasjon er vedlagt, men i korte trekk ble det orientert om et totalt kostnadsbilde for rehabilitering av fasader med fasade plater, usikkerhet rundt tilstand på pussede fasader samt oppstart prosjekt – fase 1.

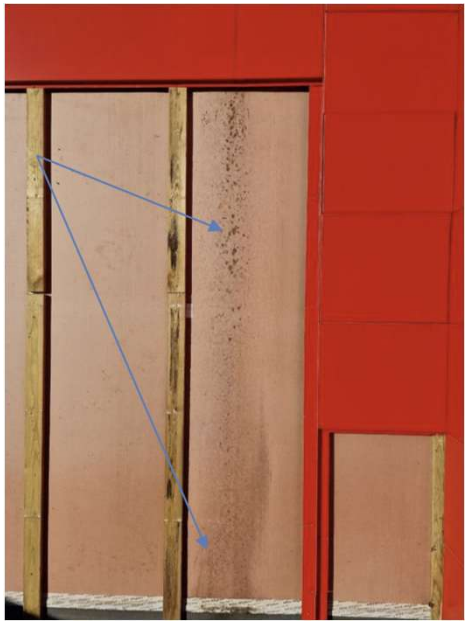
Kepla som er engasjert av styret for å utarbeide gjennomføringsplan, innhente priser og koordinere prosjektet er i gang med dette arbeidet og målsetning er å starte medio mai/juni med rehabilitering. Kostnader for den enkelte for Fase 1 av prosjektet ble gått gjennom og det ble orientert om at innbetalt beløp vil bli delt opp i to like innbetalinger. Medio juni og medio august. Tidspunkt er avhengig av når det er realistisk med oppstart ift. mottatte tilbud og styret vil komme tilbake til dette når endelig oppstart er avklart.

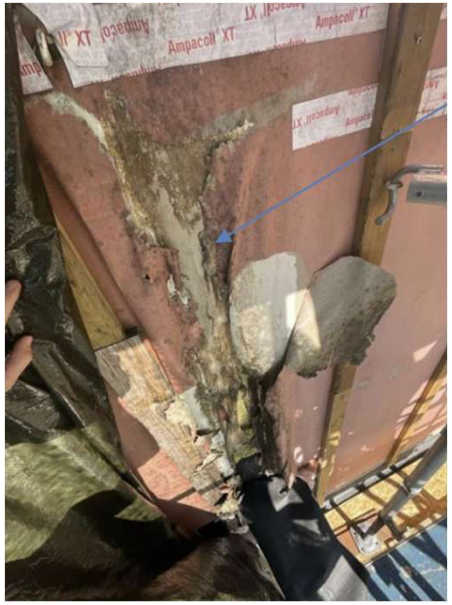
Det ble også fremsatt ønske om en helhetlig plan for videre utbedringsarbeider, både ift. tid, men også kostnader. Styret vil formidle en slik plan når vi har avdekket utbedringer i Fase 1 samt foretatt ytterligere undersøkelser av bygningsmassen.

Krohnviken Sameie – rehabilitering av fasader

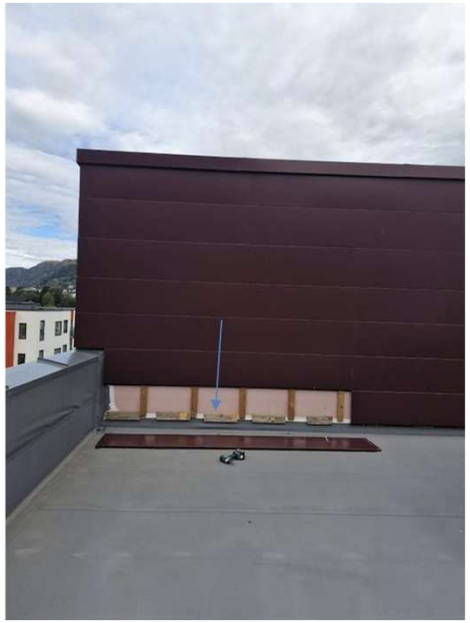


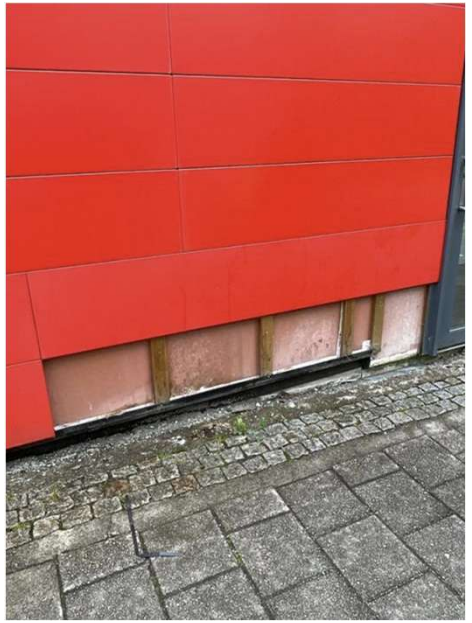
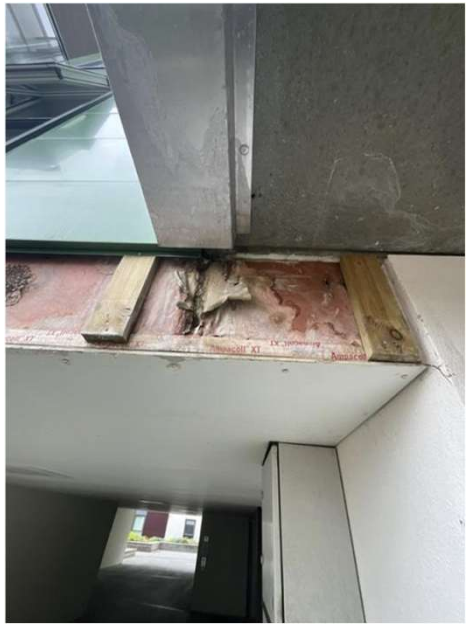


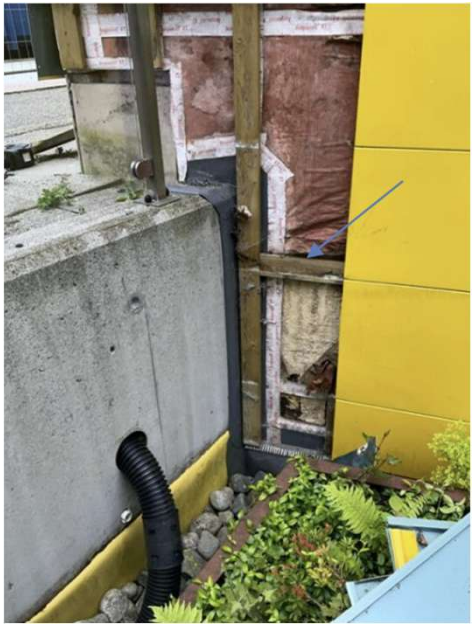



Ampacol XT










Vi har bred og allsidig erfaring innen prosjekteringsledelse, prosjektering, prosjekt- og byggeledelse, for private og offentlige byggherrer. Vi er medlem i bransjeorganisasjonen Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF). Firmaet har sentral godkjenning i tråd med Plan- og bygningsloven.

Våre oppdrag er varierte i omfang, kompleksitet og entrepriseform; de spenner fra mindre ombyggingsprosjekter til komplekse nybygg og rehabiliteringsprosjekter. Vi utfører også byggelånskontroll, miljø- og ombrukskartlegging, miljørådgivning, BREEAM-AP, 3.parts kontroll og andre tekniske vurderinger.

Alle våre ansatte er utdannet som master, bachelor eller fagskoleingeniør. I tillegg har flere håndverksmessig bakgrunn med mesterbrev, fagbrev eller tilleggsutdannelse innen taksering. Med vår godt kvalifiserte stab, vil vi kunne tilby kompetente aktører til etterspurte ytelser.

Kepla AS - Nesttunbrekka 95, 5221 Nesttun - Tel: 55 55 32 00 - E-post: firmapost@kepla.no

PROGRAM

Krohnviken Sameie – Fasaderehabiliteringsprosjekt



Programmet er utarbeidet på følgende grunnlag:

- Reklamasjonsrapport datert 19.09.2025
- Som bygget-tegninger mottatt 19.01.26
- FDV-dokumentasjon mottatt 29.01.26
- Møte og befaring m/ styrerepresentant Vidar Andersen den 29.01.26
- Brannkonsept mottatt 02.02.26
- Møte med representanter fra Robert Slettmo AS og Service Alliansen . 09.02.26
- Møter med styret og øvrig korrespondanse

Kostnadsestimat – risiko utførelse

Prosjektkalkyle	Lav	Middels	Høy
Sum	11 991 632	13 048 360	16 844 737
mva	2 997 908	3 262 090	4 211 184
Sum inkl. mva	14 989 540	16 310 450	21 055 921

Kepla AS Nesttunbrekka 95, 5221 Nesttun | Org.nr: 983 792 685 | Tel: 55 55 32 00 | E-post: firmapost@kepla.no | kepla.no

Status pr. 16.3;

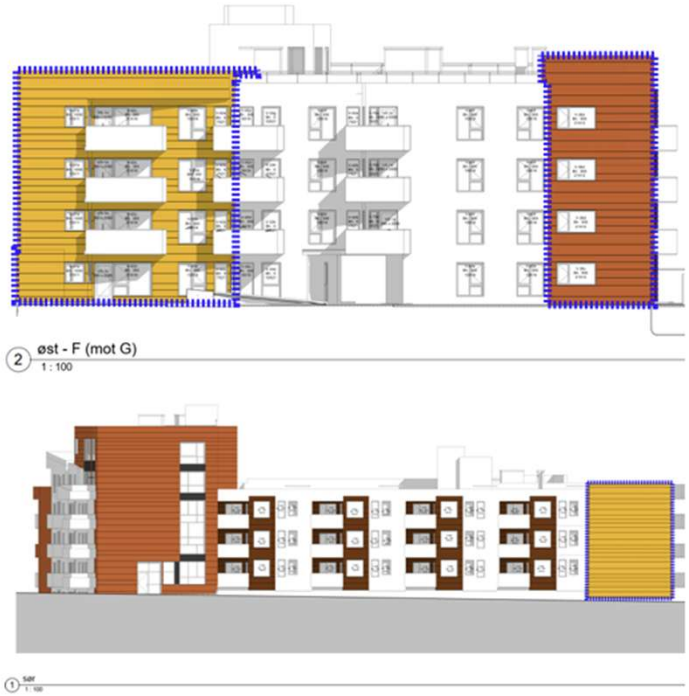
- Det er avklart at prosjektets omfang i første omgang vil omfatte to fasadeområder. Gult og rødt område på fasade F-blokken.
- For å identifisere eventuelle mangler i pusset fasade skal det utføres en kartlegging. Det tilstrebes å unngå destruktive inngrep i kartleggingen. Kepla innhenter tilbud på kartlegging og uttalelse vedr pusset fasade.
- Kepla starter utarbeidelse av konkurransegrunnlag med påfølgende tilbudskonkurranse og utførelse. Tilstrebes oppstart utførelse så snart som mulig og helst innenfor Q2 - Q3, 2026.
- Det er besluttet gjenbruk av eksisterende fasadekasetter. Det ønskes også vindsperre i kompositttmateriale, men med opsjon på løsning med vindsperre duk.
- For øvrige tekniske løsninger er programmet førende.
- Kepla vurderer den mest hensiktsmessige kontraktsformen.
- For å identifisere eventuelle mangler i pusset fasade skal det utføres en kartlegging. Det tilstrebes å unngå destruktive inngrep i kartleggingen. Kepla innhenter tilbud på kartlegging og uttalelse vedr pusset fasade.

Kalkyle – Rehabilitering av to fasadeområder

Iht beslutning fra styret i Sameiet Krohnviken, har Kepla utarbeidet kalkyle for deler av fasaden. Kalkylen innbefatter prosjektkostnader for gjennomføring av innledende-, utførelse- og avsluttende arbeider.

Kalkylen omfatter rehabilitering av gul og rød fasade på hjørnene av øst-liggende fasade på F-blokken. Avgrensningen er stiplet blått i bilder under.

Tekniske løsninger utføres iht program datert 05.03.26, kap. 3.4 «Anbefalt løsning for rehabilitering av fasade».





Prosess med utarbeidelse av tilbudsgrunnlag, tilbudsfase, kontrahering av entreprenør og utførelse startes omgående iht avtale med styret.

Kalkyle	
Felleskostnader	248 750
Entreprisekostnader	1 329 323
Tillegg og LPS	206 045
Sum	1 784 118
mva	446 030
Sum inkl. mva	2 230 148

Grunnlaget og dokumenter som utarbeides i denne fasen kan benyttes dersom sameiet ønsker å utbedre ytterligere fasader ved fremtidige anledninger.

Oversikt - fordeling av kostnader rehabiliterings prosjekt Fase 1.

Kostnad er utregnet med bakgrunn i gjeldende fordelings brøk i sameiet.

Brøk i tabell tilsvarer leilighetsstørrelse inkl. bod.

Brøk	Kostnad
35	kr 15 323,99
37	kr 16 199,65
38	kr 16 637,48
39	kr 17 075,31
40	kr 17 513,13
41	kr 17 950,96
45	kr 19 702,28
46	kr 20 140,11
46	kr 20 140,11
52	kr 22 767,08
52	kr 22 767,08
56	kr 24 518,39
59	kr 25 831,87
63	kr 27 583,19
64	kr 28 021,02
69	kr 30 210,16
71	kr 31 085,81
72	kr 31 523,64
73	kr 31 961,47
79	kr 34 588,44
80	kr 35 026,27
92	kr 40 280,21
95	kr 41 593,70
97	kr 42 469,35
101	kr 44 220,67
124	kr 54 290,72

2.500.000,-

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/66/0/0
Utlistet 24. februar 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
260716225	Grunneiendom	0	Ja	2 866,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2011	200901451	99,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920000	912 - Bolig/Kontor	97,5 %
60920000	320 - Gang-/sykkelvei	2,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
60920002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	201202862	22.02.2012

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

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	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	1,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	71,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	66,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	33,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	97,5 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	2,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15690003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 26, SOLHEIMSVIKEN SMÅBÅTHAVN	3	201124753
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15690000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	199614670
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
10190000	30	ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X	3	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/557	139217403-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	10.10.2025	202514064
158/560	139217446-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.10.2025	202418827
158/561	139217454-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	27.01.2026	202514416
158/563	139217470-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.10.2025	202511854
158/133	139213238-3	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	01.09.2025	202414007
158/647	139218299-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	23.11.2023	202316689

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 24. februar 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.

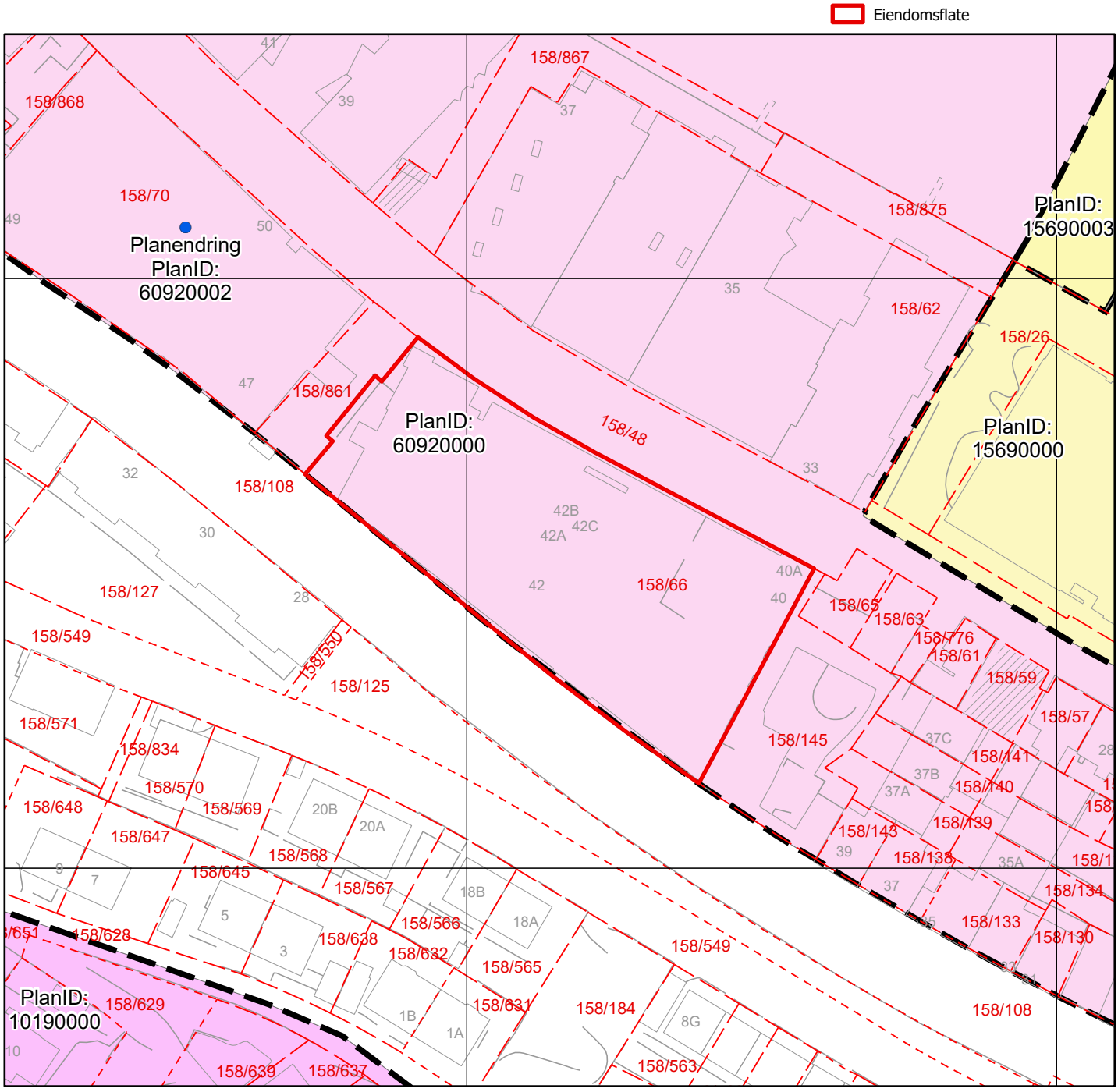
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/66
Dato: 24.02.2026 Adresse: Damsgårdsveien 40

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 60920000



Reguleringsplan på grunnen

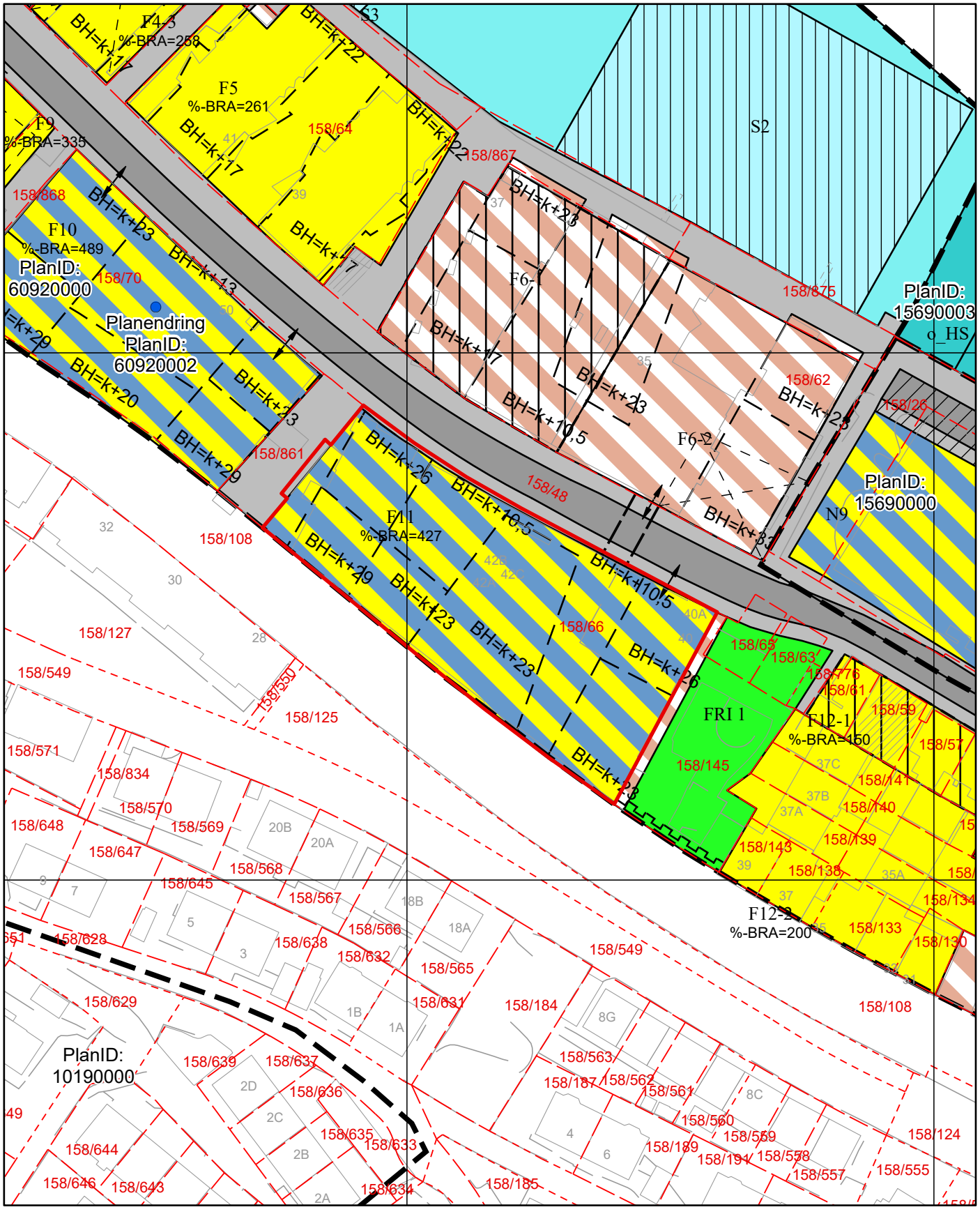
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/66
Dato: 24.02.2026 Adresse: Damsgårdsveien 40

PlanID(er): 60920000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1227 - Regulert støyskjerm

1252 - Bru

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

661 - Bevaring av bygninger

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Havneområde i sjø

Anlegg for lek

Privat småbåtanlegg (sjø)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Bolig / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6220 - Havneområde i sjø

6230 - Småbåthavn

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

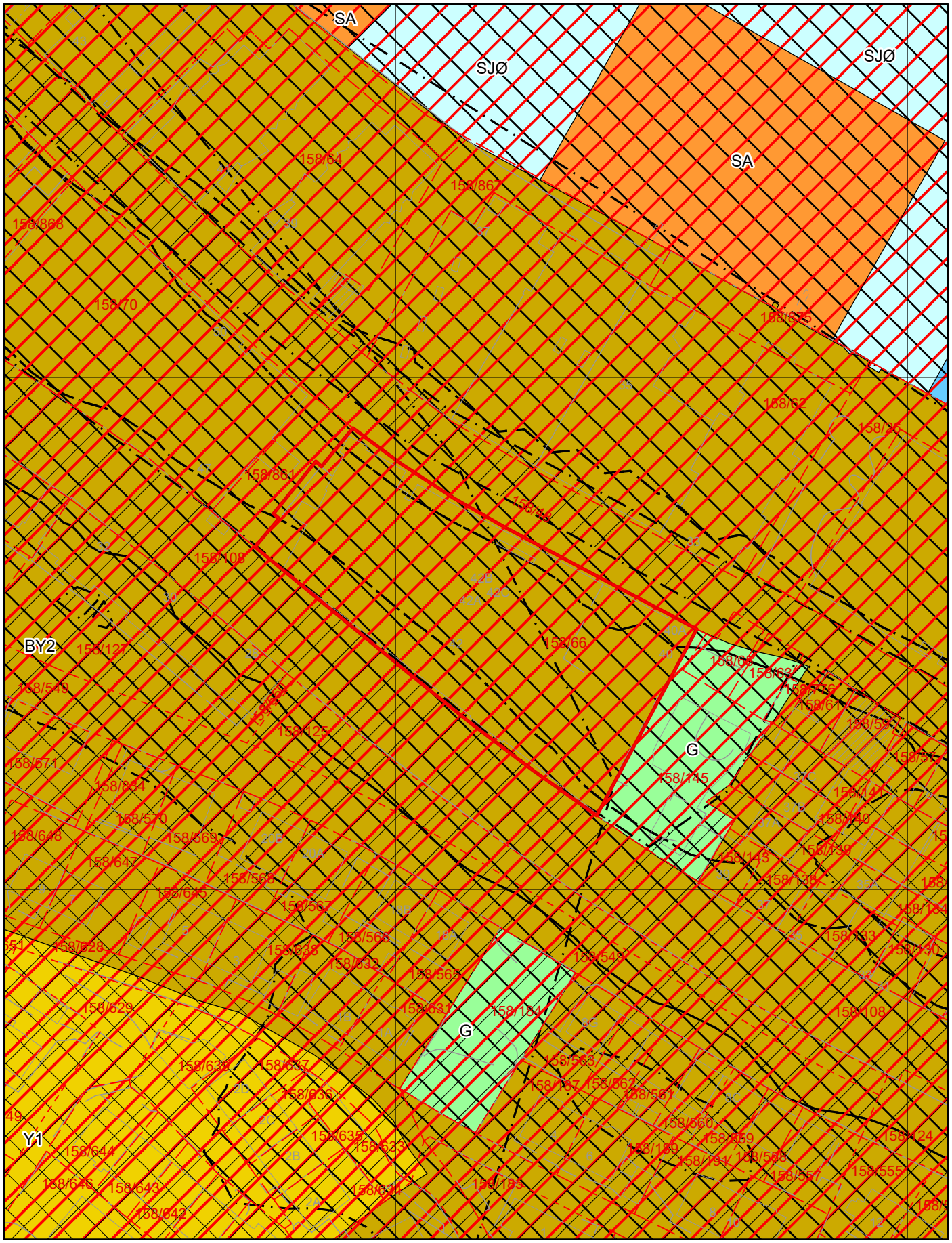
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/66
Adresse: Damsgårdsveien 40

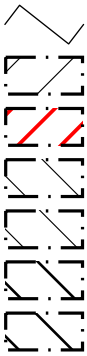
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.02.2026

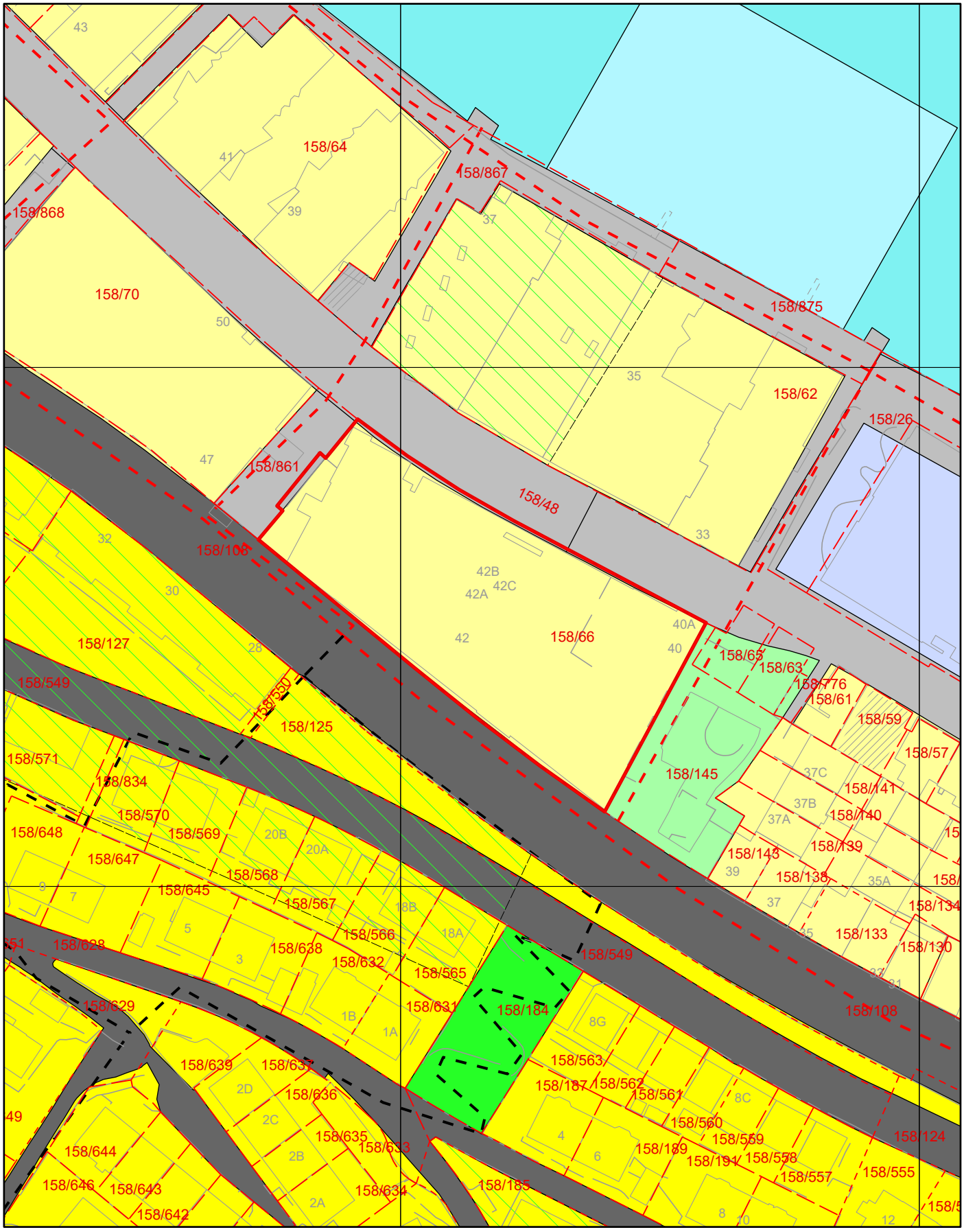
Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/66
Adresse: Damsgårdsveien 40

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (F)


Friområde (N)

Park-/turveg (F)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)


Vegareal (N)


Vegareal (F)

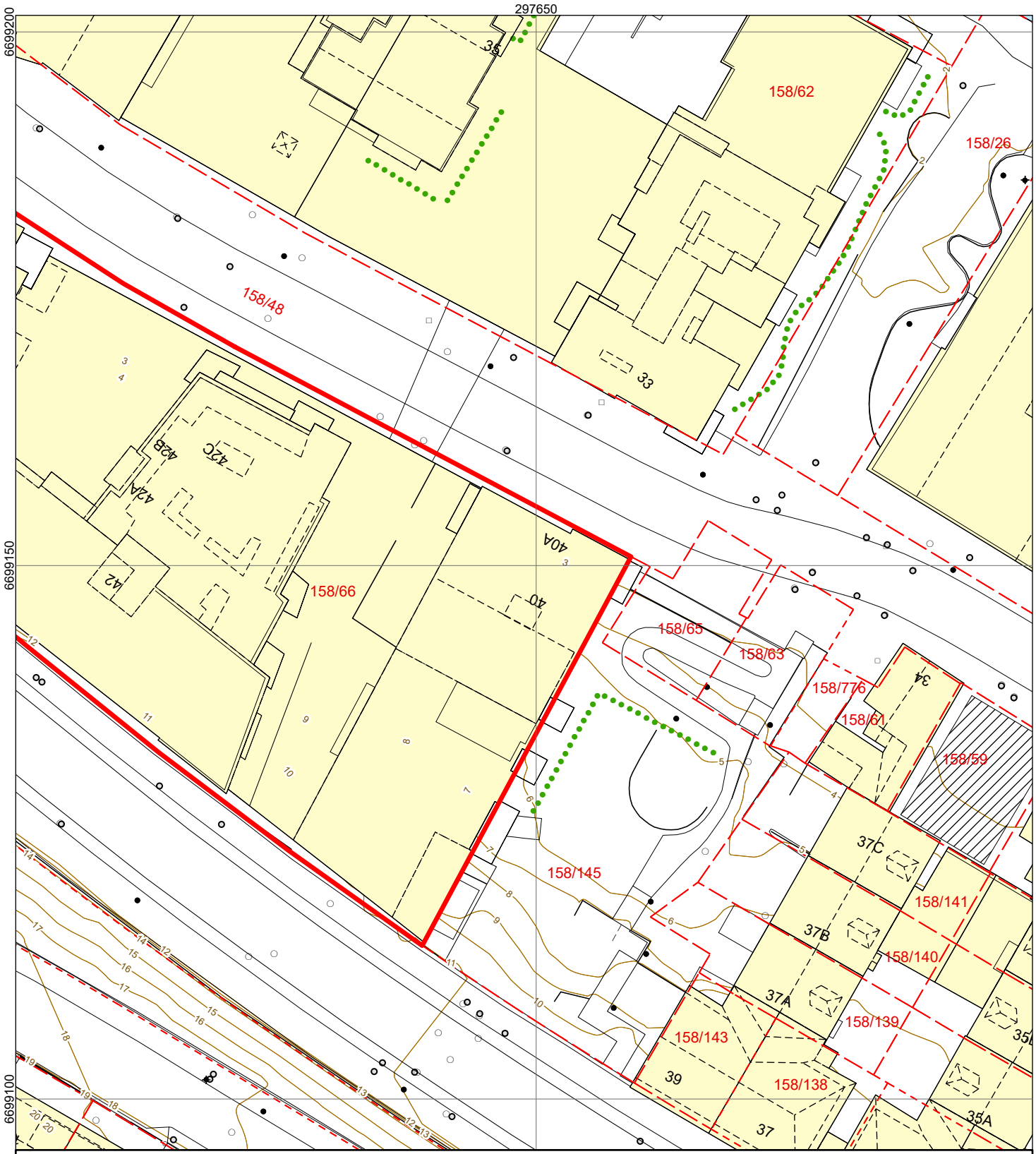
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/66/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 40

N



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

Nabolagsprofil

Damsgårdsveien 40 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Michael Krohns gate Linje 13, 20, 85	2 min 0.1 km
Danmarks plass Buss, trikk	10 min 0.9 km
Florida Linje 1	10 min 0.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	19 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 1.9 km

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Møhlenpris Oppvekstttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	7 min 2.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 0.8 km
St. Paul gymnas 270 elever	12 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

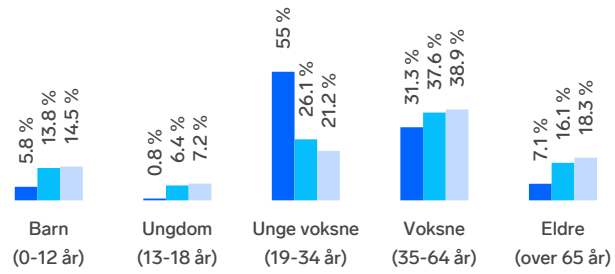
Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gyldenpris/Damsgårdsundet	2 535	1 997
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	4 min 0.3 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Solheimslien barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Viken PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Damsgårdssundet	4 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

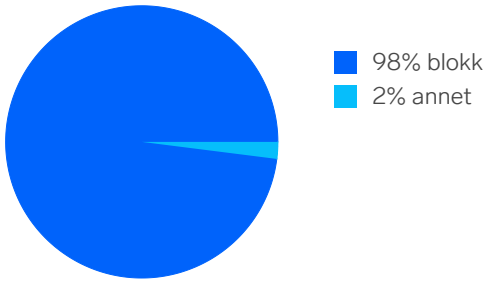
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Solheimslien ballplass kunstgress Ballspill	8 min 0.5 km
Ny Krohnborg skole Aktivitetshall	10 min 0.7 km
NEXT Danmarksplass	7 min
EVO Damsgårdssundet	7 min

Boligmasse



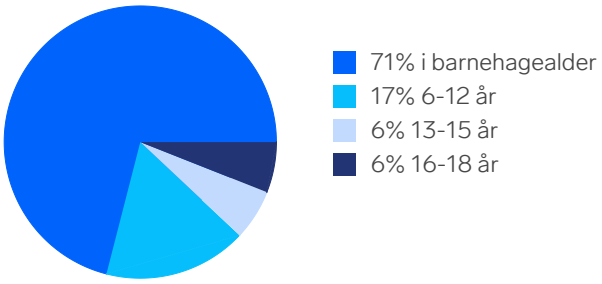
«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

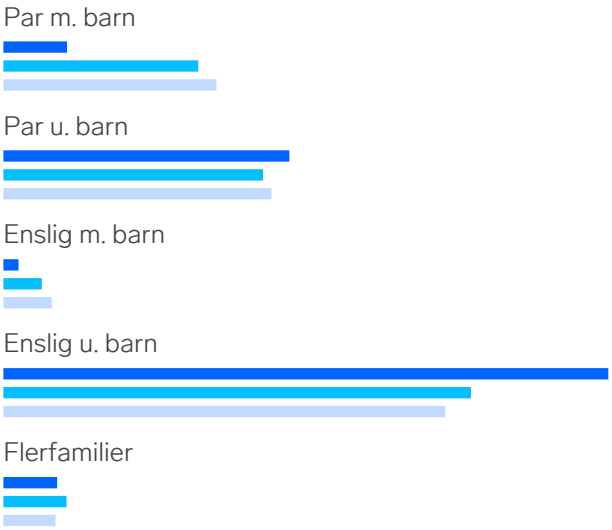
Varer/Tjenester

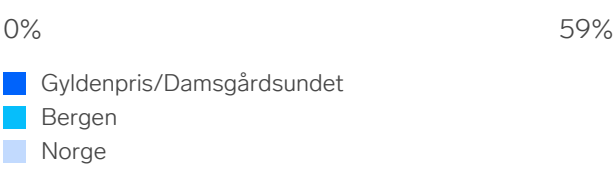
Bergen Storsenter	22 min
Vitusapotek Bien Bergen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

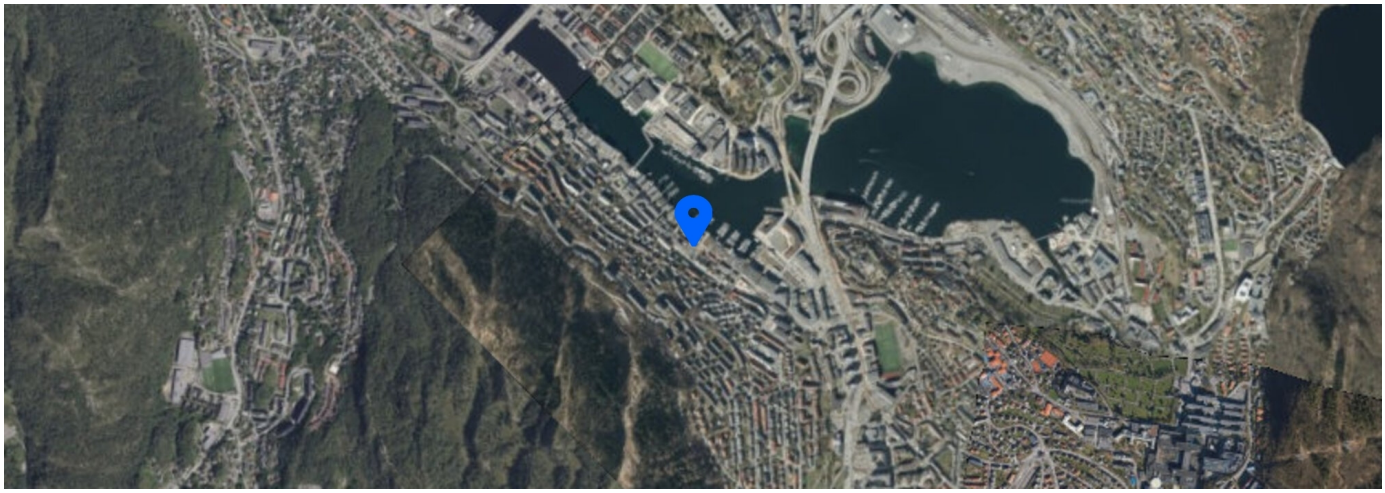




Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





FINN 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