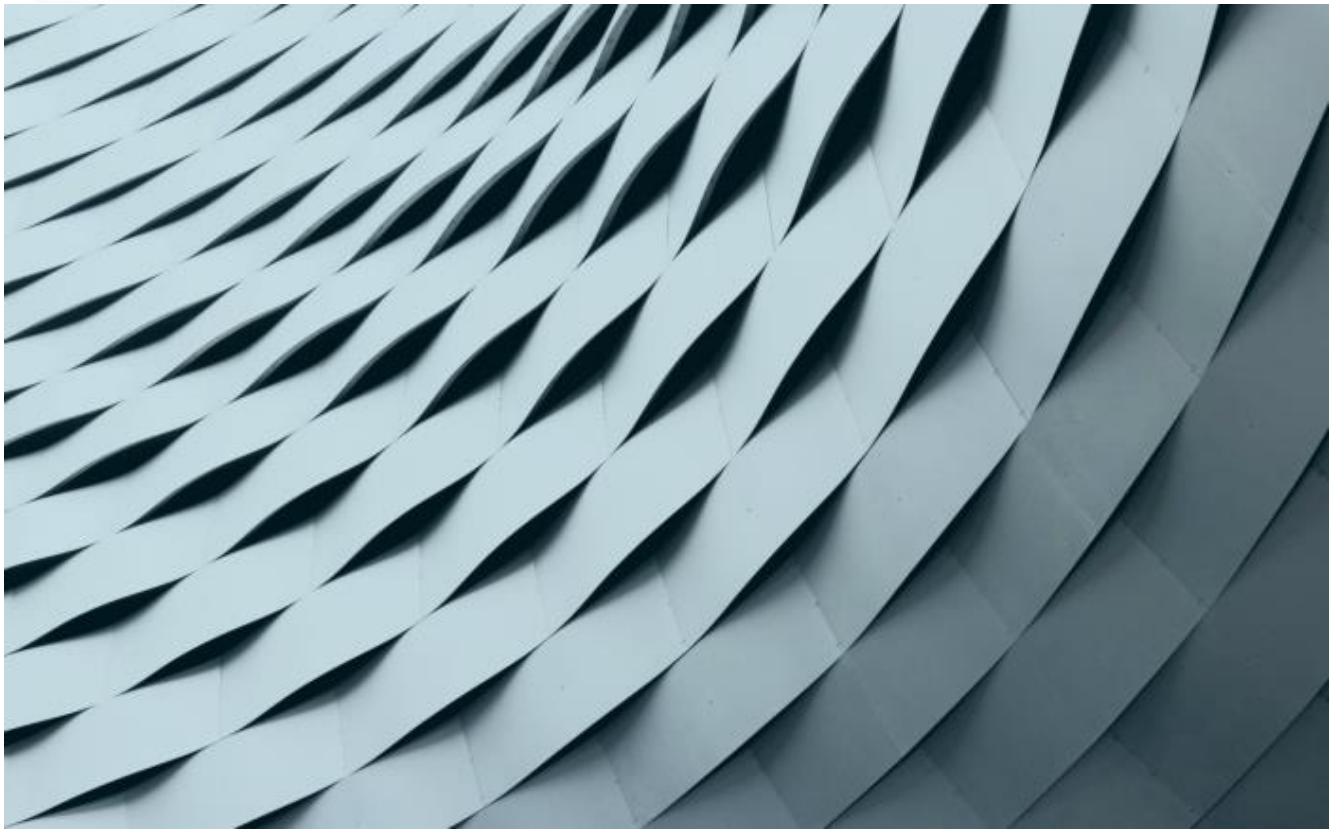
Tilstandsrapport

Michael Krohns gate 69, 5057 BERGEN BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 856, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 28.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3520 **Eiendomsverdi ref nr:** GU8144

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (https://iverdi.no/).

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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms eierleilighet.
Beliggende i 5. etasje.
Oppført i 2011.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (3,8 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (5,5 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Stue/kjøkken (25,6 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

Soverom 1 (7,4 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (10,4 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Garderobe (3,5 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og sentralvarme:
- Varmekabler på bad.
- Radiatorovn i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

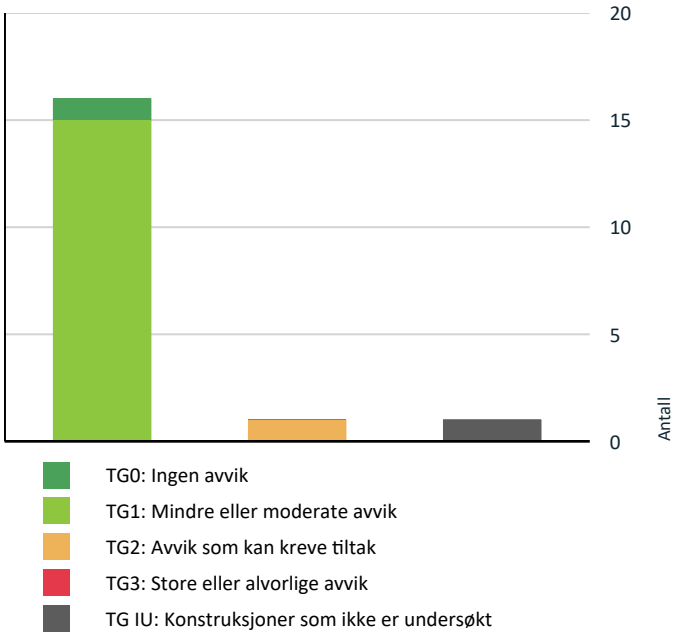
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dører/vinduer - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 17 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Areal: 5,5 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Badet er fra byggeår.
Arbeidene er da utført av:
- LAB Entreprenør AS m/underleverandører.

Det er gitt ferdigattest og FDV-dokumentasjon foreligger.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 15 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 30 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarging på fuger samt noe saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anses som normalt iht. Alder, men vær oppmerksom.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking ifbm. Tidligere salg, men veggen mellom bad og garderobe er en installasjonsvegg. Det er over 40 cm inn til baderomsvegg. Det er derfor ikke mulig å utføre tilstrekkelig fuktmåling.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 25,6 kvm.
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.

Tilstandsrapport

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesareal.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Sentralvarme:
- Radiatorovn i stue/kjøkken.

TG 1 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 er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 - Ny-boliginstallasjon.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Sprinklet boligbygg og felles brannvarslingsanlegg.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

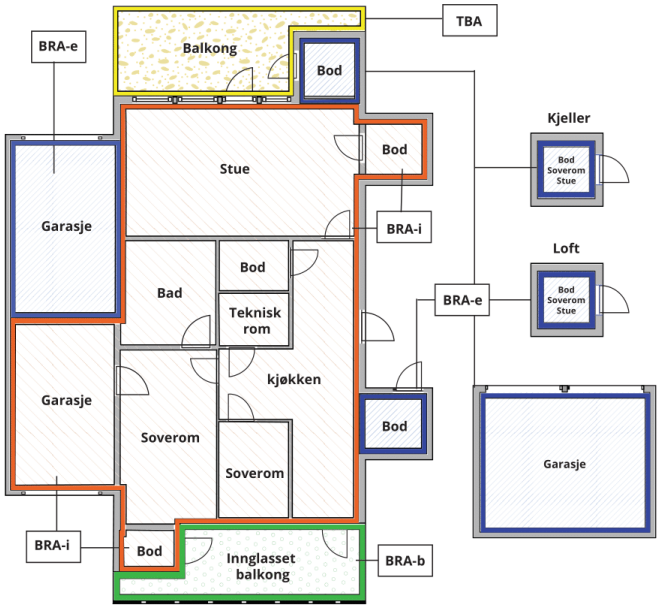
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	63		17	80	
Fellesareal		7		7	
SUM	**63**	**7**	**17**		
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré, soverom 1, soverom 2, garderobe		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entré: 3,8 kvm.
- Bad: 5,5 kvm.
- Stue/kjøkken: 25,6 kvm.
- Soverom 1: 7,5 kvm.
- Soverom 2: 10,4 kvm.
- Garderobe: 3,5 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 6,6 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet leilighetens utforming med skråvegger og flere forskjellige vinkler så vil det være vanskelig å måle leiligheten 100% rett med laser. Romareal er ca. Areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Leander Friisenfeldt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	856	0	21	2394 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Michael Krohns gate 69

Hjemmelshaver
Friisenfeldt Leander

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	04.12.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.12.2025	Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	
2	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å

Forutsetninger

omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

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

PERSONVERN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2250006
Addresse	Michael Krohns gate 69		
Postnr.	5057	Sted	BERGEN
Selgers navn	Leander Friisenfeldt		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15.03.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fire år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1877600

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

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

Dusjkabinett måtte byttes på grunn av at det forrige ble ødelagt. Forsikringsselskapet ordnet alt.Varmtvannsmåler måtte byttes. Dette ble gjort av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Forsikringsselskapet og sameiet har dokumentasjon på dette

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Ettersom at bygget er fra 2012, så antar jeg at dette er i orden. Det er ikke gjort noen endringer på dette i den aktuelle boenheten meg bekjent.

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

Beskrivelse:

Det skal omreguleres fra næringsbygg til bolig tre blokker bort.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.03.2026

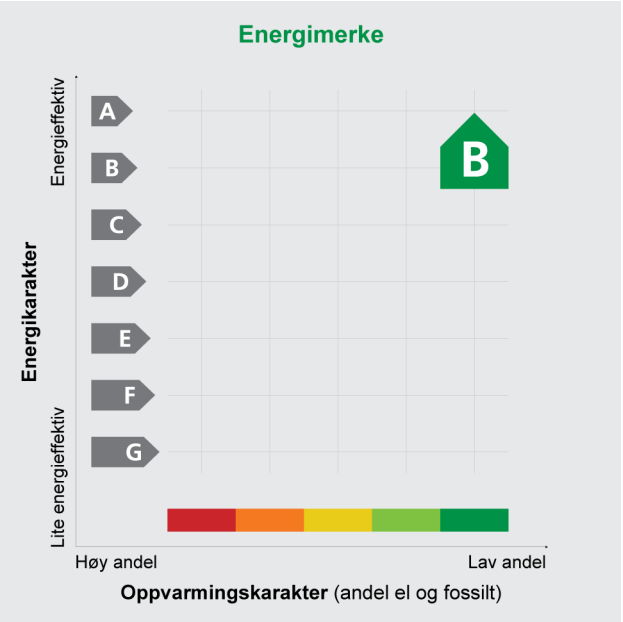
Signert av *Leander Friisenfeldt*

Initialer selger:
L F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Michael Krohns gate 69
Postnr	5057
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	856
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	25607597
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2023-1482343
Dato	20.03.2023



Innmeldt av	Sølvi Strøm Jensløkken

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Michael Krohns gate 69
Postnr/Sted: 5057 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 20.03.2023 20:42:41
Energimerkenummer: A2023-1482343
Ansvarlig for energiattesten: Sølvi Strøm Jensløkken
Energimerking er utført av: Sølvi Strøm Jensløkken

Gnr: 158
Bnr: 856
Seksjonsnr: 21
Festenr:
Bygnr: 25607597

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

ORDENSREGLER

Boligsameiet Verket, felt 4 er et sameie og bofellesskap der alle seksjonseiere skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre.

For å ivareta et trivelig bomiljø både inne og ute, bes alle å respektere og overholde nedenfor stående ordensregler.

1) Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg og lign. må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke forekomme i trapper, etasje ganger eller garasje. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de hus ordensregler som er gitt. Etter kl. 23.00 skal det være ro ute og inne. Boring, hamring og lign. er tillatt Mandag - Lørdag kl. 08.00 - 20.00

2) Overnevnte er ikke tillatt på Søndager og øvrige bevegelige helligdager.

3) Sykler, kjelker, ski, barnevogner etc. må ikke settes i etasje gangene. Sykler skal plasseres i garasjens 2. etg. på plasser reservert for sykler. Vinterlagring kan skje på anvist plass i bod areal i 3. etg. Sykler skal ikke plasseres foran hovedinngangen i byggets 4 etg. Motordrevne sykler må parkeres på plasser som for bil.

4) Det er forbudt å ta inn i bod, brannfarlige stoffer eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom. Overtredelse av dette forbud vil medføre økonomisk ansvar.

5) Boss/restavfall skal kun kastes i de anviste nedløp. Flasker og papp skal IKKE kastes i restavfallet. Boss/restavfallet skal under ingen omstendighet forlates på utsiden av nedløpsrør eller fellesareal, uansett årsak.

6) Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper på balkongene, i trappeoppgangene eller gjennom vinduene, heller ikke henge disse til lufting ut gjennom vinduer. Det må heller ikke kastes ned ting eller løse gjenstander fra balkong eller vinduer.

7) Balkong/veranda er sameiets vindu utenifra. Seksjonseier skal gjøre tiltak for å hindre innsyn vist balkong/veranda blir brukt til tørkestativ, lagring, ”boss” etc. som skjemmer det estetiske. Her kan brukes spesial folie, lameller eller gardiner som er i de øvrige farger på bygget. Ved utleie av seksjon kan styret pålegge seksjonseier å gjøre dette før utleie. Vi er alle opptatt av at det skal se pent ut rundt oss. Dette øker også trivselen.

8) Det er ikke tillatt å røyke i innomhus fellesarealer, så som ganger, heiser og i garasje. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape, vekk i fra område når de forlater stedet. Vi oppfordrer beboere til ikke å røyke ved ventilasjonsviften på altan da det trekker inn i nærliggende leiligheter.

9) Ved grilling på altan skal det vises hensyn til de nærmeste naboer. Grilling på takterrasse med engangsgrill/kullgrill er ikke tillatt. Ved bruk av elektrisk eller gass grill skal denne stå på brann hemmende materiale, dette for å beskytte takmembran.

10) Opphold eller tråking utenfor hellelagt område på takterrasse er ikke tillatt. Ved overtredelse av dette forbud vil/kan den enkelte bli økonomisk ansvarlig ved skade på tak membran. Private arrangement/fester på takterrasse er ikke tillatt. I spesielle tilfeller kan styret gi dispensasjon.

11) Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang, slik at matlukt etc. kan sjenere andre. Sko og støvler skal ikke stå i gangen utenfor leilighetene.

12) I henhold til Sameiets vedtekter § 13, skal styret meddeles når en seksjon skal selges eller bortleies. Seksjonseier er her ansvarlig for at vedtektene følges, samt at styret i sameiet får tilsendt skriftlig bekreftelse på at leietaker eller ny eier er gjort kjent med ordensreglene og Sameiets vedtekter. Seksjonseier skal også overfor styret dokumentere at samtlige nøkler er tilbakelevert ved slutten av et utleieforhold.

13) Lufting av hund eller katt på takterrasse er ikke tillatt. Styret kan forby den enkelte seksjonseier å fortsette dyrehold hvis det viser seg at dyreholdet medfølger ulempe for de øvrige sameiere.

14) Veggene i etg. gangene kan utsmykkes med kunst. Beboerne i hver etg. kan gå sammen om å utsmykke veggene. Det må minst være ¾ flertall blant beboerne i den aktuelle etg. for å vedta tiltak. Bare seksjonseiere har stemmerett. Utgiftene deles likt mellom beboerne i den aktuelle etg..

15) Fellesrom, ganger og garasje må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det er ikke tillatt å sette møbler eller lignende utenfor egen gatedør eller i fellesrom og ganger. Dette er fellesarealer og samtidig rømningsvei i tilfelle brann.

16) Parkering av egen bil skal skje på egen parkeringsplass i garasjen. Det er den enkelte sameiers ansvar å påse at egen bil ikke er større enn at den kan settes på tildelt plass i garasjen, uten at den er til hinder for øvrige sameiere. Omfattende bilreparasjoner tillates ikke på sameiets område eller inne i garasjen (jr. regler fra Bergen Brannvesen) Mindre reparasjoner er tillat så lenge det ikke sjenerer andre, støyende reparasjoner skal være avsluttet kl. 22.00. Søl av olje eller annet brennbart materiale skal umiddelbart spyles eller vaskes bort. Ulovlig parkerte biler til uten varsel bli fjernet for eiers regning.

17) For å kunne leie ut garasjeplass kreves det godkjenning fra Styret i henhold til Sameiets vedtekter § 4. I søknad skal navn og leilighetsnr. på utleier og leietaker tas med, også etg. og nummer på parkeringsplass. Det er ikke tillatt og leie ut til noen utenfor sameiet.

18) Alle utvendige dører, inklusiv garasjedører, skal alltid være låst. Ukjente personer skal under ingen omstendigheter slippes inn gjennom hoveddør. Ved gjentatte tap av nøkler fra en sameier kan styret forlange at låse sylindere inn til fellesanlegg/hoveddører skiftes, for den aktuelle sameiers regning.

19) Ballspill eller lignende er ikke tillatt i fellesområdene.

20) Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for å overholde ovenstående regler. Ved gjentatte alvorlige brudd, eller oppførsel som er til sjenanse for de øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon jfr.§ 16 – 17 i vedtektene.

21) Fremlegg av strøm til ladepunkt for el-bil, kan ikke overstige 10 amp. Den aktuelle andelseier er selv ansvarlig for at skriftlig dokumentasjon over installasjonen er tilgjengelig for styret. Mangel på dokumentasjon kan medføre at installasjonen blir fjernet

VEDTEKTER FOR SAMEIET VERKET FELT 4

I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Vedtatt 05.10.11, endret 10.10.12, 22.05.13, 04.12.14
Sist endret for 2017-6-16-65 på sameiermøte 22.03.18, 03.06.2020

1. Navn / formål / eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Verket felt 4 (Sameiet), beliggende på eiendommen gnr. 158 bnr. 856 i Bergen kommune.
Eiendommen består av et bygg (oppført i 2010) med 8/9 etasjer, til bolig-, nærings- og parkeringsformål, hvorav:

1. Første etasje består av næring og parkering for boligseksjon.
2. Andre til åttende/niende etasje består av noe næring og boligseksjoner, samt parkering for boligseksjonene.

Sameiet består av [97] eierseksjoner, hvorav seksjon [1] – [2] er næringsseksjoner, seksjon [3] er en næringsseksjon inneholdende et parkeringsanlegg som skal betjene boliger, seksjon [4] er en næringsseksjon inneholdende et parkeringsanlegg som skal betjene boliger og seksjonene [5] - [97] er boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 158, bnr. 856 i Bergen kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til det formål som fremgår av oppdelingsbegjæringen. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjoneringsbegjæringen, vedtekter med senere eventuelle endringer og husordensreglene er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 2017-06-16-65. Gjeldene fra 01.01.18 (heretter benevnt eierseksjonsloven).

2. Organisering av sameiet/ råderett

2.1 Råderett over seksjon

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.
Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens (hoveddelens) areal [BRA].
Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Se imidlertid punkt 4 annet ledd vedrørende seksjon i garasjeanlegg.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. pkt 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

2.2 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av visse arealer og om dekning av kostnader relatert til disse:
Fellesareal (bl.a. takterrasser, trapp, heis, heissjakt, heismaskinrom, trappeoppganger, søppelrom) og andre tekniske anlegg/rom som bare er tilknyttet boligseksjonene dekkes i sin helhet av seksjonene boligseksjonene (seksjonsnr. 5-97) etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Fellesareal (tekniske rom) ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg som bare er tilknyttet næringsseksjonene. Dekkes i sin helhet av næringsseksjonene (seksjonsnr. 1-4) etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2 jf. pkt. 4.

2.3 Generelt

Eneretten for seksjonseierne til å benytte de arealer som fremgår av pkt. 2.2 ovenfor er midlertidig og er hjemlet i eierseksjonsloven. Den midlertidige eneretten er under enhver omstendighet tidsbegrenset til 50 år.
Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i pkt. 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.
Eneretten gir vedkommende sameiere enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Utgifter knyttet til disse arealer dekkes av sameierne slik det fremgår av pkt. 2.2.
Annen indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i eierseksjonsloven. Punkt 3.4 tredje ledd gjelder tilsvarende.
Boligseksjonene og næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere som skiller boligdelen og næringsdelen.
Vedlikeholdsplikten gjelder alt vedlikehold av dekket, herunder membran, og sluk. Det som forøvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere, dekkes av seksjonen over og under dekket/etasjeskillet, med lik andel (halvparten) på hver.
Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige sameiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse sameiernes eierbrøk.

2.4 Veirett

Det er i erklæring datert 14. juni 2011 gitt rett til bruk av vei tilhørende Sameiet til fordel for eiendommen gnr 158 bnr 87 i Bergen kommune, hvor hjemmelshaver er Damsgårdveien 82 AS. Veiretten er tinglyst på Sameiets grunnboksblad. Veirettens utstrekning er nærmere beskrevet i Vedlegg 13 til vedtektene. Formålet med veiretten er å sikre tilgang til parkeringsareal og varemottak for næringsareal i gnr 158 bnr 87.
På det tidspunkt gnr 158 bnr 87 er seksjonert, kan Sameiet med alminnelig flertall når som helst beslutte at veiretten ikke skal bestå for den enkelte boligseksjon. Veiretten kan imidlertid ikke besluttes endret for næringsseksjonenes vedkommende.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. • F eks bod, garasjeplass, hage.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som • inventar • utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker • apparater, for eksempel brannslukningsapparat • skap, benker, innvendige dører med karmer • listverk, skillevegger, tapet • gulvbelegg,

varmekabler, membran og sluk • vegg-, gulv- og himlingsplater • rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring • vinduer og ytterdører.

• Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. • Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. • Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

• Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Fellesarealet m.v. skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i pkt. 2.2, skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av pkt. 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).
Følgende utgifter fordeles av samtlige sameiere etter sameiebrøken – jf. pkt. 2.1 ovenfor:

- Forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring av bygget, innboforsikring dekkes av den enkelte selv.
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold som ikke omfattes av eneretten i pkt. 2.2, og som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

Fellesutgifter knyttet til de arealer som sameierne har enerett til betales av de sameiere som har enerett, dog fordelt mellom bolig- og næringsseksjonene som nevnt nedenfor. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealer. Med mindre noe annet vedtas av samtlige av de sameiere
som har enerett, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordelingen av utgiftene. Se imidlertid punkt 4.1 første ledd, vedrørende fordeling av kostnader med garasjeanlegg.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter anses, men slik at dette ikke er begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.
Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.
Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

3.3 Vedlikeholdsfond

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

3.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en beslutning av sameiet.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.
Andre byggearbeider/utskiftinger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene i henhold til dette punkts første, andre og tredje avsnitt ved slike arbeider holdes atskilt mellom bolig og næringsseksjonene.

4. Garasjeanlegg

4.1
Eier av ideell andel i realsameie (Parkeringsanlegg), seksjon nr. 3 eller nr. 4, er ansvarlig for en forholdsmessig del av kostnadene i forbindelse med dette anlegget.
Sameieandelen i seksjon nr. 3 eller 4 følger som tilbehør til hoved eiendommen i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) litra d, og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at hoved eiendommen følger med. Utleie av parkeringsplass, herunder andel i seksjon nr 3 eller 4 , kan kun skje internt ovenfor andre beboere i sameiet og etter søknad og godkjenning fra styret. Med beboer menes personer med bostedsadresse i sameiet.

4.2
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen

5. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til punkt 3.2. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som Sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30**.**

6. Skader /forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av Sameiet.
Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

7. Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

8. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.
Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.
Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.
Det er et overordnet prinsipp at saker som kun gjelder boligseksjonene imellom i størst mulig grad skal behandles i henhold til punkt 11 nedenfor.
Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.
Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder.
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskapet.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av sameiermøtet og underskrives av minst én seksjonseier som er tilstede på møtet.

9. Stemmevekt / flertallskrav

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Hver næringsseksjon har én stemme på sameiermøtet. Dersom opprinnelige næringsseksjoner reseksjoneres eller lignende jf pkt 2.3 siste ledd, skal dette ikke påvirke stemmegrunnlaget i Sameiet. Det vil si at det reseksjonerte og de nyetablerte næringsseksjonene samlet skal ha én stemme på sameiermøtet, med mindre Sameiet med 2/3 flertall beslutter at hver nye næringsseksjon skal tildeles én ny stemme.
Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold enn bestemt i punkt 3.1 og 3.2,
d) endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jf. punkt 2.2, og
e) beslutning om å endre prinsipper for fordeling av fellesutgifter.
Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.
Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

10. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. punkt 2 og 3 ovenfor, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet.
Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.
Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. pkt 5.
Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 3 medlemmer inklusiv leder.
Næringsseksjonene (seksjonene [1] – [4]) har rett til å være representert med ett medlem, og det skal være to representanter i styret fra boligseksjonene (seksjonene [5]-[97]). Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen, dog slik at ved første gangs valg skal ett av medlemmene fra boligseksjonene kun velges for ett år.
Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Det er et overordnet prinsipp at saker som kun gjelder boligseksjonene imellom i størst mulig grad skal behandles i henhold til punkt 11 nedenfor.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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.
I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.
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. Det samme gjelder for forretningsføreren.
Styret kan utarbeide og legge frem for sameiemøtet interne ordensregler for boligseksjonene. Disse skal behandles på ordinær generalforsamling i sameiet og krever 2/3 flertall. Styret skal påse at reglene blir fulgt av den enkelte seksjonseier.

11. Profilering av næringsseksjonen

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonen, på et område som strekker seg fra gulvplan – til taket på de enkelte næringsseksjonene.

12. Særbestemmelser for boligseksjonene

Det kan opprettes en egen beboerforening for eierne av boligseksjonene i Sameiet, innenfor Sameiets felles regler. Beboerforeningen kan ha kontakt med sameiene i felt 2 og 3 og behandle saker som kun gjelder boligseksjonene og som ikke krever behandling/avgjørelse i sameiemøtet, eller av styret.

13. Salg/Utleie

13.1 Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
Overdrager av seksjon i Sameiet forplikter seg til å innhente skriftlig bekreftelse av ny eier på at Sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiemøtet og styret godkjennes som de foreligger på kontraktssigneringstidspunktet.
Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.
Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet.

13.2 I sameiet kan korttidsutleie ikke forekomme i mer enn totalt 60 dager pr. år. Hvert tilfelle av utleie skal meldes fra om til styret i forkant med opplysning om konkret leieperiode og hvem som er formell leietaker. Antall beboere ved hvert leieforhold skal oppgis. Manglende rapportering vil innebære et brudd på vedtektene.

14. Verket Huseierforening

Verket Huseierforening kan bli etablert sammen med Sameiet Verket felt 2 og 3.
Huseierforeningen vil ha ansvar for utendørs fellesareal som ikke berører gnr. 158 bnr 856, Verket felt IV.
Styret får fullmakt til å forhandle om deltagelse og om kostnadsrammer på vegne av Sameiet.
Kostnader vedrørende huseierforeningen fordels likt mellom sameiet andelshavere (93 stk.).

15. Revisjon

Sameiet skal ha revisor, som velges på sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse

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

18. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 2017-06-16-65. Gjeldene fra 01.01.18.

VERKET BOLIGSAMEIE

Michael Krohns Gate 69 – 71

TIL SEKSJONSEIERNE I SAMEIET

Det innkalles med dette til ordinært sameiermøte:

Sted: Kuben sameie, Damsgårdsveien 93
Onsdag 26 mars, kl.18.00

DAGSORDEN*:*

1. Konstituering
1.1 Valg av møteleder og referent
1.2 Antall seksjoner representert (antall stemmeberettiget)
1.3 Valg av protokoll underskrivere
1.4 Godkjenning av innkalling
1.5 Godkjenning av dagsorden

2. Årsberetning fra styret for 2024

3. Regnskap for 2024 samt revisors beretning

4. Valg av styremedlem for 2 år.
Styremedlem som står på valg, er Linda N Kristiansen

Valg av varamedlem for 2 år
Varamedlem som står på valg, er Eivind Andreas Dale

5. Økonomisk godtgjørelse til styret

6. Innkomne saker

VERKET BOLIGSAMEIE

Michael Krohns Gate 69 – 71

Leveres ved inngangen

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Årsrapport styret 2024

1. Styret

Styrets sammensetning

- Styreleder: Harald Borge
- Styremedlem: Åge Lie (seksjon 1-4)
- Styremedlem: Linda Nord Kristiansen
- Varamedlem: Eivind Andreas Dale

- Styret har jevnlig kontakt.
- Styremedlem for næringsseksjonen 1-4 er kun delaktig i møter som angår disse seksjonene.
- Varamedlem er kun delaktig hvis det oppstår saker som krever ekstra oppfølging.

Under er listet opp de sakene vi har jobbet med i løpet av året.

Bergen 10.02.25

Harald Borge
Styreleder

Linda N Kristiansen
Styremedlem

Åge Lie
Styremedlem

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF
Polsenummer: SP1266646.10.1

Saker registrert i 2024:

- Bil kjørte inn i fasade hos Apparat med ett uhell – rute skiftet.
- Maur på takterrassen i 69 – Anticimex kom og la ut åte. Sak avsluttet.
- Skjeggkre i leilighet – Anticimex gjennomførte sanering av aktuell leilighet og de nærmeste naboene. Sak avsluttet.

Driftsavtaler

Caverion:

- Generell service på nødlys, varmeanlegg, sanitær, ventilasjon og sprinkleranlegg.
- Årskontroll brannanlegg.
- Periodisk bytte av batterier brannsenter.
- Generell belysning 5, 6, og 7 etasje 71. Mangle defekte lamper.
- Arbeid med nødlys i garasjen.
- Feil på klokkekurs i 69 – brannvarsling.
- Utskifting av ledelys og lamper.

TK Elevator Norway AS – Heis:

- Generell service – 6 ganger i året
- Driftsstans i heis 69 – 3 ganger
- Driftsstans i heis 71 – 1 gang
- Skifte av defekte knapper i heisen.

Windsor – garasjeport:

- Generell service – 2 ganger i året
- Skifte av wire
- Brikke til automatisk åpner bestilles direkte hos Windsor. Kun de med garasjeplass som kan bestille. Alle bestillinger blir gjennomgått av styret.
- Kodebrikke – 1 brikke pr garasjeplass. Ny brikke koster 1000,-

Forretningsfører

- God dialog med forretningsfører.
- Styret må følge opp og godkjenne inngående faktura, perioderapporter og utarbeide budsjett for kommende år.
- Bistå med avregning av fjernvarme.
- Ellers bistå i spørsmål som dukker opp spesielt ved salg av leiligheter.

Vaktmester/gartner

- Fjerne boss, skifte lyspærer, kontrollere anlegg, generelt arbeid.
- Fjerne gress mellom belegningsstein i 4 etasje og på begge takterrassene.
- Rengjøre avløp takterrassene
- Reparere løse steinheller
- Måke og strø i Damsgårdsveien (fortau/garasjeinnkjørsel)
- Gartner – skiftet i april 2024 til BOB. Fornøyd med arbeid og kommunikasjon så langt.

Bossug

- Følge opp BIR når bosset ikke blir tømt eller det er propp i anlegget.
  Propp i restavfall skyldes stort sett at det har blitt kastet papp i nedfall for restavfall. Det finnes egen container på nedsiden for papp/papir og glass.

- Beboere setter fra seg poser ved nedkast hvis det er fult. Er det fult må en ta bosse med til problemet er løst. Området sliter med økende problem av rotter.

Renhold

- Vasker 2 ganger i uken høst/vinter og 1 gang i uken vår/sommer
- Hadde befaring med renholdsfirma i september 2024 etter misnøye over tid. Gikk gjennom rutiner og varsling. Så langt har det fungert greit. Følges opp jevnlig.

Bytte av seksjonsnummer

Ved en tilfeldighet ble det i juli 2024 oppdaget at 2 seksjonsnummer hadde blitt byttet om ved første registrering av utbygger. Seksjonstegningene var riktig, men i grunnbok viste det feil. Dette har nå blitt rettet opp i og styret kan ikke se at noen tilsvarende har skjedd med andre seksjoner. BOB har avstemt innbetaling av felleskostnadene og korrigert med de skadelidende.

T-We Telenor

- Husk å melde fra om eierskifte til Telenor.
- Abo. Skal ikke sies opp. Hadde to saker i 2024 hvor dette skjedde.

Eierskifte

Det har vært godkjent 9 eierskifte i 2024.

Fjernvarme

De nye fjernvarmemålerne har vært i drift i over 1 år, og målerne fungerer meget bra.
Ingen avvik registrert.
Det umålte forbruket ligger fortsatt på rundt 30%.

Annet

Bestilling av nye nøkler til beboere.

Skifte av låssylindere på fellesdører

Besvare spørsmål om utleie av leilighet (kortidsleie). Viser til vedtektene pkt. 13.2

Tetterør – spesielt i kjøkkenvask. Anbefaler en hel flakse Mudin ned i sluken. La stå over natten og helle på med kokende vann (kokt).

Måke/strø på platting og utenfor garasjen i 2 etasje ved snøfall.

Utleie av grillene på takterrassene. Ble brukt en god del i 69 vår/sommer 2024. Mindre bruk i 71.

Spørsmål om FDV dokumentasjon- Styret har ikke FDV dokumentasjon til leilighetene. Viktig å gi det videre ved salg.

Ventilasjonsanlegg – flere beboere opplever at reimer, styrepanel etc. må skiftes. Anbefaler å ta kontakt med Flexit i Damsgårdsveien for bestilling av deler.

Bytte av filter bør gjøres 2 ganger i året.

Oppbevaring i bod – må oppfylle kravene i brannforskriften. Dvs. fri åpning på minst 0,5 meter fra undersiden av sprinklerhodets sprede plate. Styre vil ta en ny befaring i nær fremtid. De som ikke oppfyller kravet, vil få pålegg om å rydde opp.

El bil ladere garasjeanlegg – oppdaget avvik i forhold til hva som er satt som tillatt grense på sikringer i hovedtavlen. Denne grensen er satt for å ivareta driftssikkerheten for den totale belastningen på strøminntaket vårt. Max tillatt hovedsikring i skap er 10 amp.

Avfall i fellesareal – det er ikke tillatt å sette avfall i fellesområde. Styre vil før påske -25 ta en runde og fjerne det som står ulovlig. Vil også ta en gjennomgang av sykler i 2 og 3 etasje.

Sameiet Verket Felt 4
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Verket Felt 4
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 476 572	2 379 138	2 476 570	2 623 890
A konto innbetalt energi		697 429	783 670	0	0
Andre inntekter	3	250	409 982	0	0
Sum inntekter		**3 174 251**	**3 572 790**	**2 476 570**	**2 623 890**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	152 000	161 500	152 000	152 000
Arbeidsgiveravgift	4	21 432	22 772	21 400	21 400
Felles strøm og varme		90 153	98 702	120 000	90 000
Kostnader fellesmåling energi		697 429	783 670	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		89 459	82 452	90 000	101 000
Andre driftskostnader	6	1 158 293	1 045 023	1 116 600	1 194 790
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	9 499	8 269	42 200	42 200
Vedlikehold	8	441 575	674 717	430 000	480 000
Forretningsførsel		153 021	135 711	130 770	161 100
Revisjonshonorar		19 725	18 513	19 400	20 800
Kontingent		3 100	2 900	2 900	3 100
Forsikring		306 322	282 577	305 200	343 100
Tap på fordringer		13 121	0	0	0
Sum driftskostnader		**3 155 129**	**3 316 804**	**2 430 470**	**2 609 490**
Driftsresultat		**19 122**	**255 986**	**46 100**	**14 400**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		52 762	34 991	0	0
Andre renteinntekter		507	606	0	0
Sum finansinntekter		**53 269**	**35 597**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**53 269**	**35 597**	**0**	**0**
Resultat		**72 391**	**291 583**	**46 100**	**14 400**
Til/fra annen EK		72 391	291 583	0	0
Sum disponeringer		72 391	291 583	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Verket Felt 4
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		343 571	586 667
Forskuddsbetalte kostnader		480 464	436 456
Andre fordringer		14 986	0
Tilgode energi/brensel		0	112 283
Sum fordringer		**839 022**	**1 135 407**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 321 084	1 029 771
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 321 084**	**1 029 771**
Sum omløpsmidler		**2 160 106**	**2 165 178**
SUM EIENDELER		**2 160 106**	**2 165 178**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Verket Felt 4
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 510 777	1 438 387
Sum opptjent egenkapital		**1 510 777**	**1 438 387**
SUM EGENKAPITAL		**1 510 777**	**1 438 387**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		383 274	412 748
Skyldige off. myndigheter		21 433	21 433
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		152 000	152 000
Skyldig energi/brensel		0	250
Annen kortsiktig gjeld		92 621	140 361
Sum kortsiktig gjeld		**649 328**	**726 791**
SUM GJELD		**649 328**	**726 791**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 160 106**	**2 165 178**

Bergen,
Styret for Sameiet Verket Felt 4

Harald Borge	Linda Nord Kristiansen	Åge Lie
Styrets leder	Styremedlem	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
3801	Andel driftskostnader	1 816 272	1 745 808	1 816 270	1 962 100
3804	Utleie garasjeplasser	111 600	111 600	111 600	111 600
3816	TV og internett	548 700	521 730	548 700	550 190
Sum felleskostnader		**2 476 572**	**2 379 138**	**2 476 570**	**2 623 890**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	0	399 482	0	0
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	10 000	0	0
3885	Andre inntekter	250	500	0	0
Sum andre inntekter		**250**	**409 982**	**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	152 000	152 000	152 000	152 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	9 500	0	0
Sum styrehonorar		**152 000**	**161 500**	**152 000**	**152 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	0	5 000	5 000
6300	Leiekostnader	3 750	5 000	5 000	5 000
6325	Renovasjon	19 635	18 830	21 000	21 000
6326	Snømåking og brøyting	33 413	5 778	10 000	30 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	0	6 000	6 000
6336	HMS	0	0	2 000	2 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 463	0	15 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	156 586	148 427	150 000	160 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	8 273	7 629	7 500	8 300
6370	Garasjer	3 337	6 404	10 000	10 000
6371	Damsgårdsundet Velforening	13 950	13 950	14 000	14 000
6372	Heis	51 456	53 370	50 000	55 000
6375	TV og internett	542 300	505 068	548 700	550 190
6376	Vaktmestertjenester	178 664	169 353	170 000	180 000
6390	Andre driftskostnader	-848	223	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	134 940	100 985	101 000	135 000
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	7 800	0	0	0
6800	Kontorkostnader	699	0	400	400
6940	Porto	0	0	500	500
7740	Øreavrunding	2	7	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	1 900
7782	Kostnader bomiljø	0	0	500	500
Sum driftskostnader		**1 158 293**	**1 045 023**	**1 116 600**	**1 194 790**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	0	356	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	460	10 000	10 000
6506	Porttelefoni	0	1 300	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	0	905	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	4 246	0	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	5 253	5 248	7 200	7 200
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**9 499**	**8 269**	**42 200**	**42 200**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	12 114	36 583	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	6 950	7 224	15 000	15 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	153 937	118 110	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig	97 669	68 836	60 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	20 000	20 000
6606	Vedlikehold heis	82 212	33 936	20 000	20 000
6607	Vedlikehold fjernvarmeanlegg	0	399 483	30 000	30 000
6608	Vedlikehold garasjer	66 494	10 546	40 000	40 000
6615	Vedlikehold låssystemer	1 992	0	0	10 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	20 208	0	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	45 000	45 000
Sum vedlikehold		**441 575**	**674 717**	**430 000**	**480 000**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 438 387**	**1 146 804**
Periodens resultat	72 391	291 583
Endring i disponible midler	**72 391**	**291 583**
Disponible midler 31.12.	**1 510 777**	**1 438 387**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-415 - Års...

Name	Date
Borge, Harald	2025-02-22

Identification

bankID Borge, Harald

Name	Date
Kristiansen, Linda Nord	2025-02-24

Identification

bankID Kristiansen, Linda Nord

Name	Date
LIE, ÅGE	2025-02-21

Identification

bankID LIE, ÅGE

SIGNICAT

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Verket Felt 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verket Felt 4 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 document key: VL1YM-O4EDT-N4KYI-EME8O-D6Z05-32NYC

© 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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VL1YM-O4EDT-N4KYI-EME8O-D6Z05-32NYC

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."

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-24 08:38:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VL1YM-O4EDT-N4KYI-EME8O-D6Z05-32NYC

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.

Innkommet forslag.

Opprette faste plasser til motorsykler som kan leies for en minnelig sum av sameie, ser for meg 2-300 kr pr mnd. Dette er det jeg har hørt av venner/kolleger andre sameie tar for motorsykkel plass.

-Opprette 3 til 5 motorsykkel plasser som en prøveordning, der nr 1 kan være den som allerede er i bruk av fast MC, Nr 2 kan være fellesområde ved siden av plass nr 10 i 2.etg.

Plass 3-5 bør en kunne bruke enten plassen der kaiaker ligger, de har jeg så langt ikke sett i bruk, og kan eventuelt flyttes til vinterlagringsplass for sykler permanent, eller ta bort den ene veggen for sykler og frigjøre.

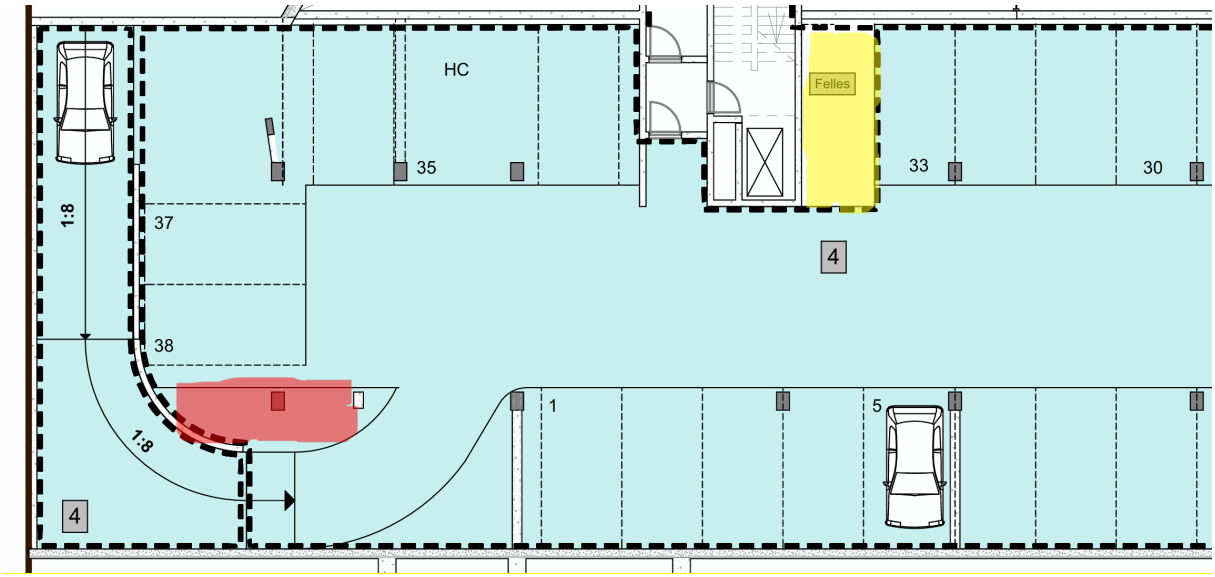
Om en utfører dette smidig, vil det ikke gå på bekostning av eksisterende sykkelplasser/kaiak lagring, så dette blir en ren ekstra inntekt til sameiet.
Dette vil om vi har 5 sykler generer en ekstra inntekt til sameie på 1500,- kr mnd som en kan bruke fornuftig til andre ting en oppbevaring av "punkterte" sykler.

Forslagsstiller
Gisle Kolnes

Styrets vurdering:

Seksjon 3 og 4 er næringsenheter som omfatter garasjeanlegget i 1 og 2 etg.
1 etg. er i sin helhet reservert for biler. 2 etg. er reservert for biler og sykler. Disse vil bestå som de er. I 2 etg. er der noen områder som ikke er definert og må derfor ansees som fellesområder. Skal disse områdene gjøre om til MC parkeringsplasser vil dette kreve 2/3 flertall. I henhold til Sameiets vedtekter kreves det 2/3 flertall ved salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Ved positivt vedtak vil alle andelseiere få tilbud om å leie. Skulle flere ville leie enn det er plasser til, vil styret foreta loddtrekning blant søkerne. Styret vil fastsette utleiepris.



Styre har vurdert at det er to plasser i garasjens 2 etg. som evnt. kan brukes til MC parkering. De er merket med rødt og gult i oversikten over.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Sameiet verket felt 4

Sted: Kuben Sameie, Damsgårdsveien

Dato: 26.03.25

Møtet ble åpnet av:

Til stede fra styret: Harald Borge - styreformann

Linda N Kristiansen – styremedlem

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: **Godkjent**

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 10

+ Antall fullmakter: 03

= Antall stemmeberettigede: 13

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Harald Borge

Vedtak: **Godkjent**

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Linda Nord Kristiansen

Vedtak: **Godkjent**

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Andrea Mathisen

Vedtak: **Godkjent**

f) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: **Godkjent**

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: **Godkjent**

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: **Godkjent**

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: 1657,60 x 95 enheter = 157.472,00
Økes med konsumprisindeks 3,6%

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)***

Forslag til kandidater:

(styremedlem) – Linda Nord Kristiansen

(varamedlem) - Eivind Andreas Dale

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Harald Borge	2024 - 2026
Styremedlem	Linda N Kristiansen	2025 - 2027
Styremedlem	Åge Lie	2024 - 2026
Varamedlem	Eivind A Dale	2025 - 2027

6. Innkomne forslag:

Innkommet forslag.

Opprette faste plasser til motorsykler som kan leies for en minnelig sum av sameie, ser for meg 2-300 kr pr mnd. Dette er det jeg har hørt av venner/kolleger andre sameie tar for motorsykkel plass.

-Opprette 3 til 5 motorsykkel plasser som en prøveordning, der nr 1 kan være den som allerede er i bruk av fast MC, Nr 2 kan være fellesområde ved siden av plass nr 10 i 2.etg.

Plass 3-5 bør en kunne bruke enten plassen der kaiaker ligger, de har jeg så langt ikke sett i bruk, og kan eventuelt flyttes til vinterlagringsplass for sykler permanent, eller ta bort den ene veggen for sykler og frigjøre.

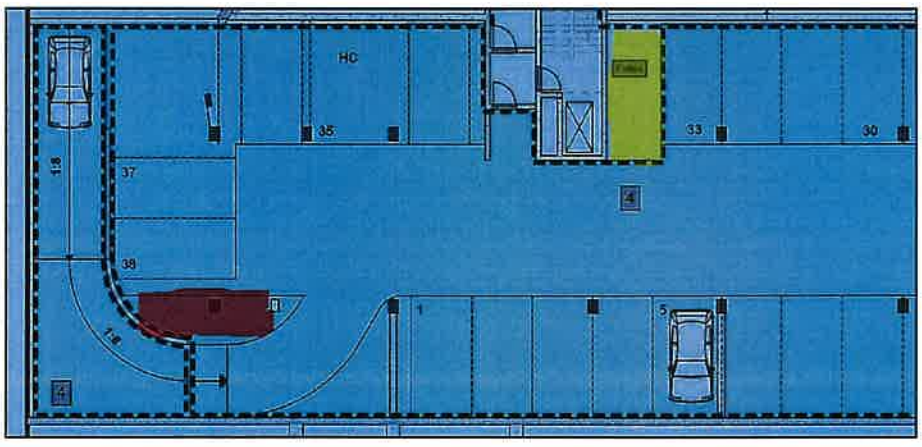
Om en utfører dette smidig, vil det ikke gå på bekostning av eksisterende sykkelplasser/kaiak lagring, så dette blir en ren ekstra inntekt til sameiet.
Dette vil om vi har 5 sykler generer en ekstra inntekt til sameie på 1500,- kr mnd som en kan bruke fornuftig til andre ting en oppbevaring av "punkterte" sykler.

Forslagsstiller
Gisle Kolnes

Styrets vurdering:

Seksjon 3 og 4 er næringsenheter som omfatter garasjeanlegget i 1 og 2 etg.
1 etg. er i sin helhet reservert for biler. 2 etg. er reservert for biler og sykler. Disse vil bestå som de er. I 2 etg. er der noen områder som ikke er definert og må derfor ansees som fellesområder. Skal disse områdene gjøre om til MC parkeringsplasser vil dette kreve 2/3 flertall. I henhold til Sameiets vedtekter kreves det 2/3 flertall ved salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Ved positivt vedtak vil alle andelseiere få tilbud om å leie. Skulle flere ville leie enn det er plasser til, vil styret foreta loddtrekning blant søkerne. Styret vil fastsette utleiepris.



Styre har vurdert at det er to plasser i garasjens 2 etg. som evnt. kan brukes til MC parkering. De er merket med rødt og gult i oversikten over.

Vedtak: **ikke vedtatt**

Underskrifter:

Møteleder

Harald Borge

Harald Borge

Referent

Linda N. Kristiansen

Linda Nord Kristiansen

Protokollunderskriver

Andrea Mathisen

Andrea Mathisen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/856/0/0
Utlistet 03. 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, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/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
365616029	Grunneiendom	0	Ja	2 393,7 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
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.2008	200713101	98,2 %
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	200816601	1,8 %
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1966	202412318	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
4040002	911 - Bolig/Forretning/Kontor	62,8 %
4040002	750 - Felles lekeareal	12,9 %
4040002	319 - Annen veigrunn	11,4 %
4040002	710 - Felles avkjørsel	6,3 %
4040002	320 - Gang-/sykkelvei	4,8 %
60860000	1690 - Annet uteoppholdsareal	0,7 %
60860000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,6 %
60860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	0,5 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	200816601	0,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60860000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
17150004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET NORD	201635132	17.08.2017

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_4	Historiske veifar	0,8 %

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	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	77,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,1 %

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	76,2 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	13,2 %
17330000	2 - Framtidig	170 - Friområder	9,9 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,7 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	< 0,1 % (1,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	3	201520509
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	3	201105938
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	3	202412318
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	3	202412318
71830000	35	Årstad. Gnr. 158, Bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Reguleringsplan	1	202414077
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	0	202442728
-	35	Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70	5	202228818
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/882	301232994	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454
158/882	301233004	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454

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 03. 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.

BERGEN KOMMUNE

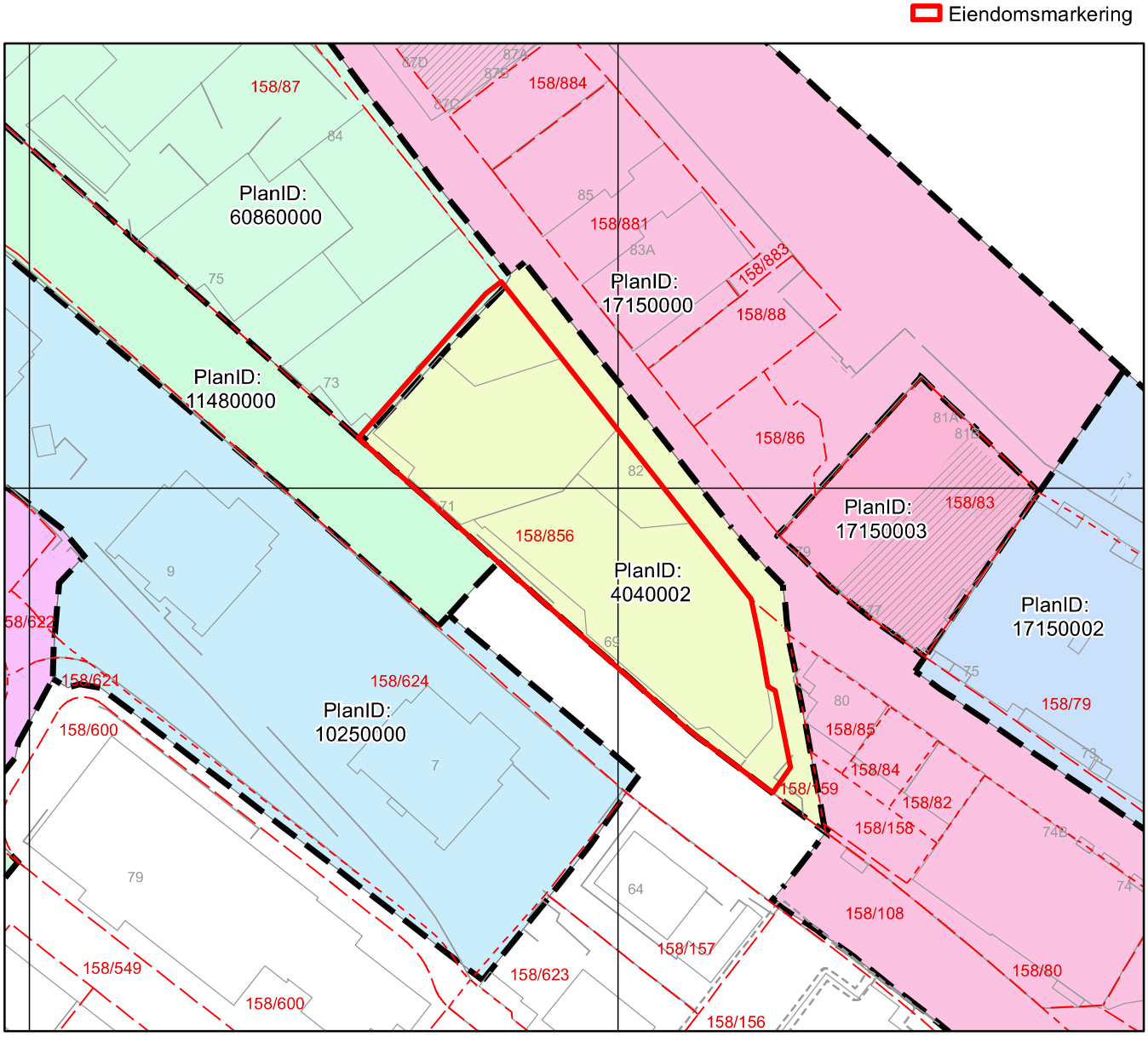
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/856/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Michael Krohns gate 69 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11480000, 4040002, 60860000



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/856/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Michael Krohns gate 69 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1227 - Regulert støyskjerm

1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

661 - Bevaring av bygninger

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Havneområde i sjø

Park

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Kontor / Industri

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1802 - Bolig, forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2080 - Parkering

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

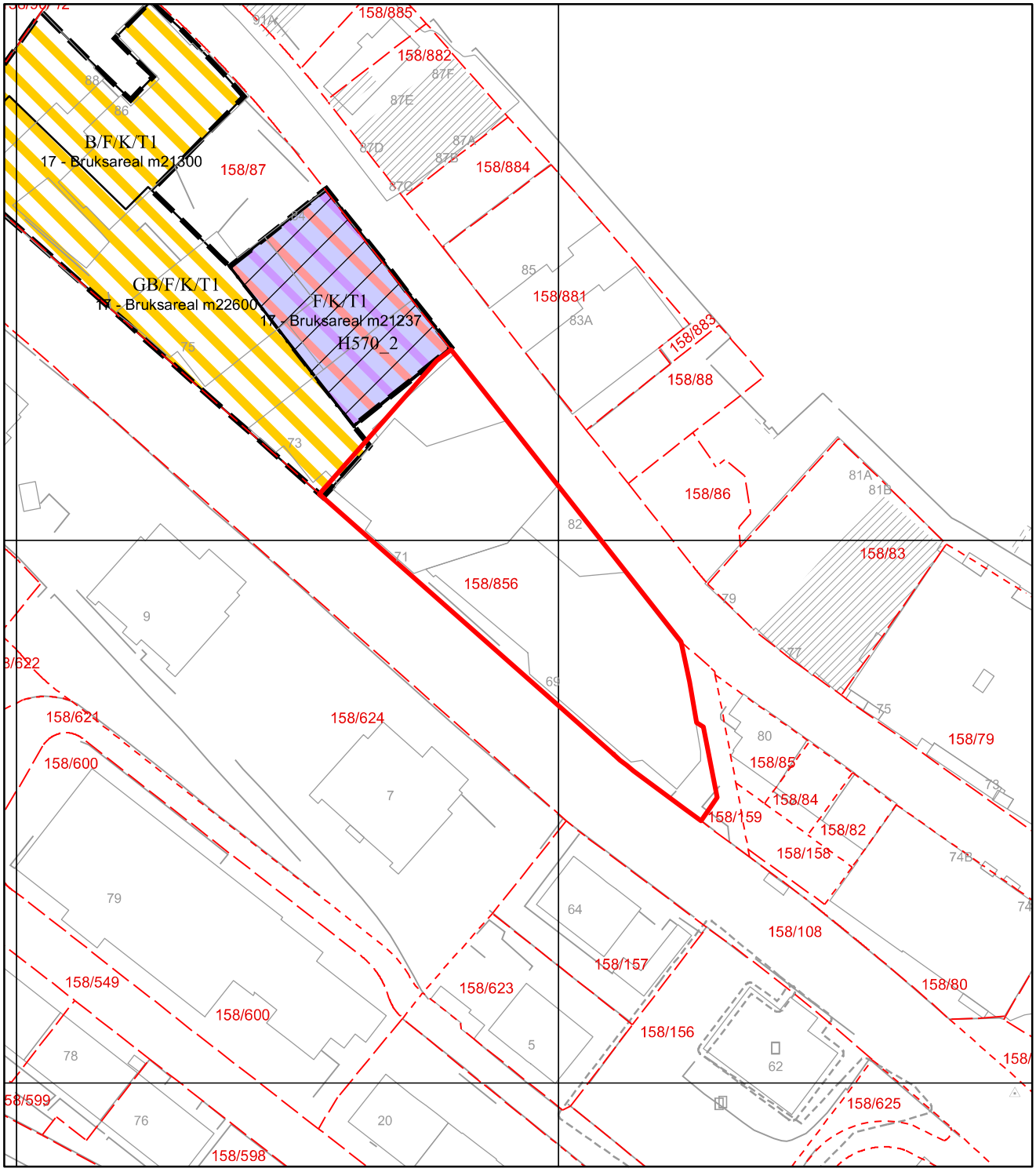
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/856/0/0
Dato: 03.02.2026 Adresse: Michael Krohns gate 69 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering

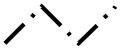


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


AngittHensynSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

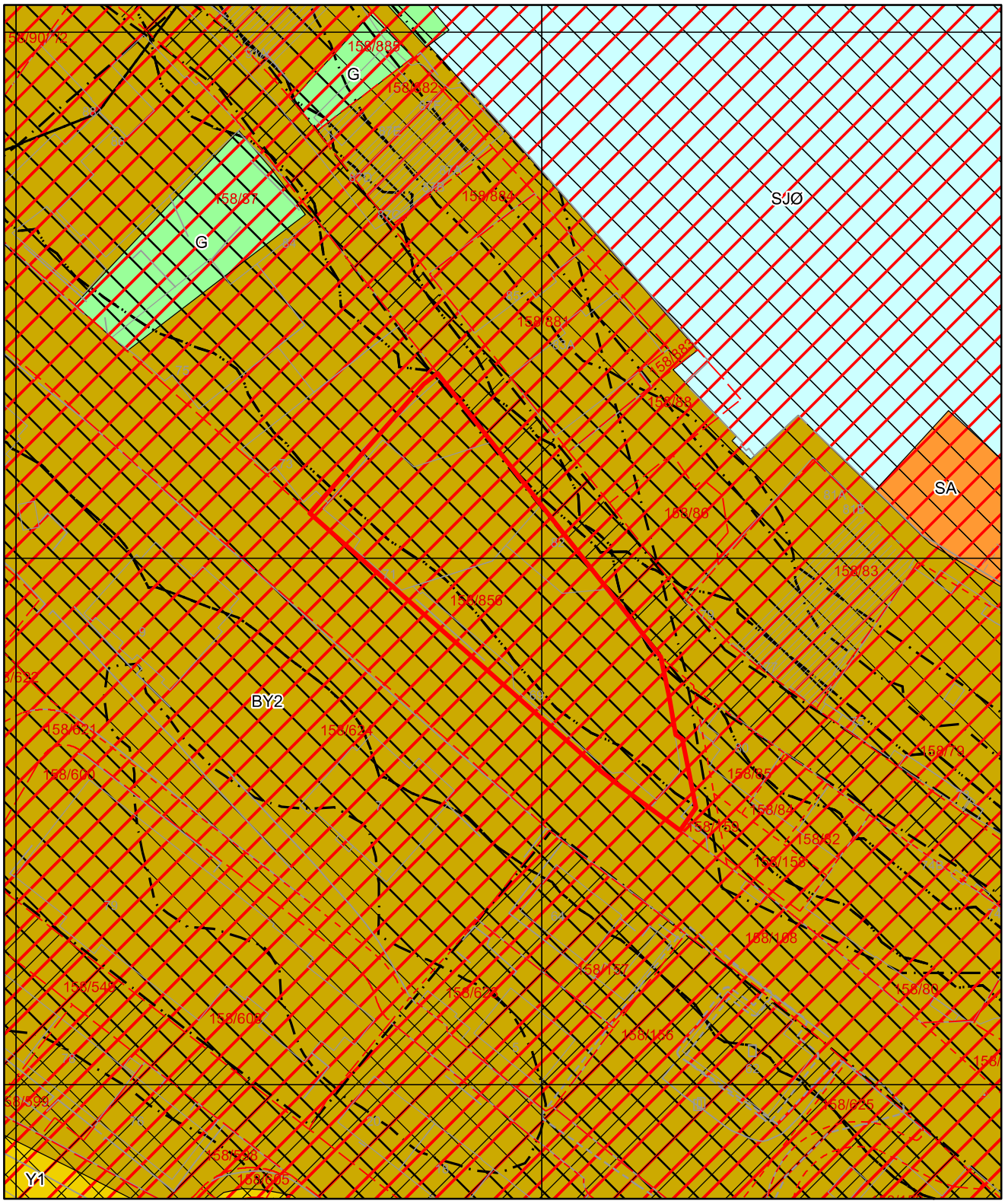
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/856/0/0
Adresse: Michael Krohns gate 69 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



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

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

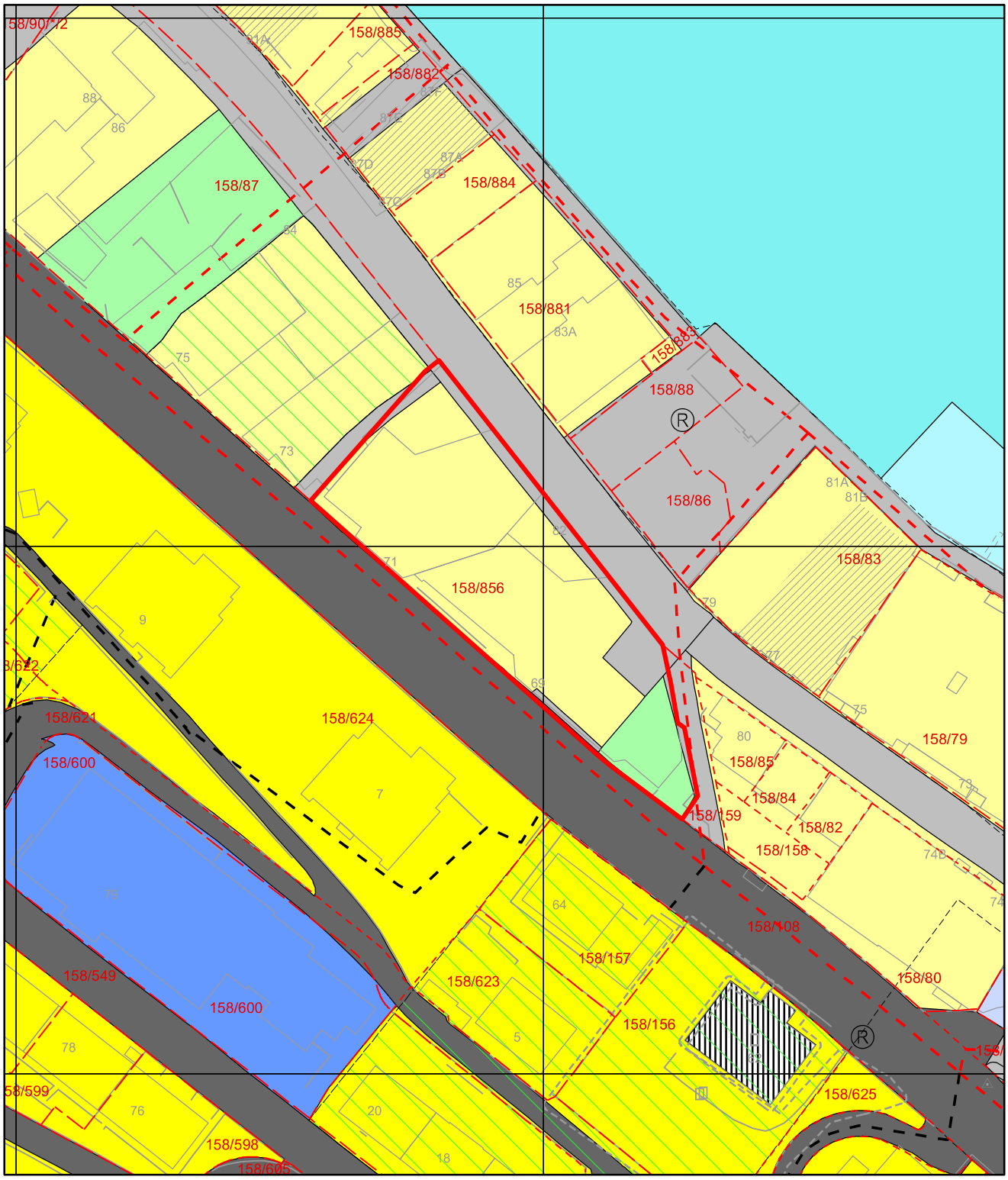
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.02.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/856/0/0
Adresse: Michael Krohns gate 69 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (N)

Kontor (F)

Friområde (F)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

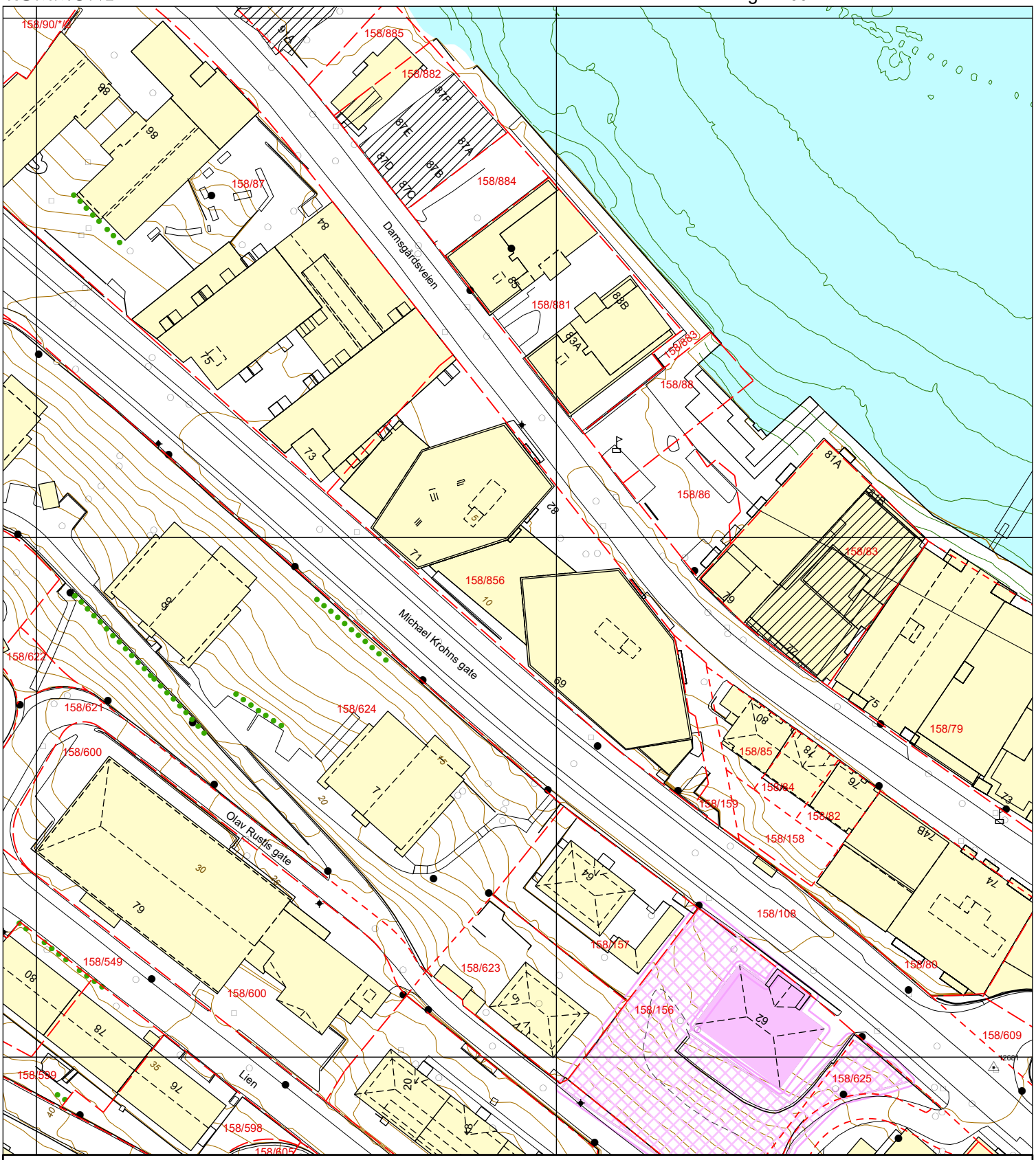
Vegareal (F)

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 03.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/856/0/0
Adresse: Michael Krohns gate 69 m.fl.



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

Nabolagsprofil

Michael Krohns gate 69 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Lotheveien Linje 13, 20, 85	1 min 0.1 km
Florida Linje 1	13 min 1.1 km
Danmarks plass Buss, trikk	16 min 1.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	20 min 1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 2 km

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	17 min 1.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	5 min 2.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	14 min 1.2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	16 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

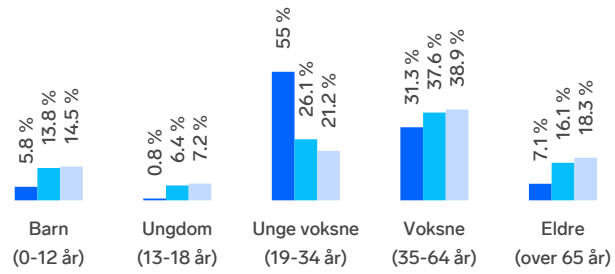
Kvalitet på skolene

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

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 96 barn	3 min 0.3 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Damsgård Post i butikk	1 min 0.1 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	3 min 0.3 km

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

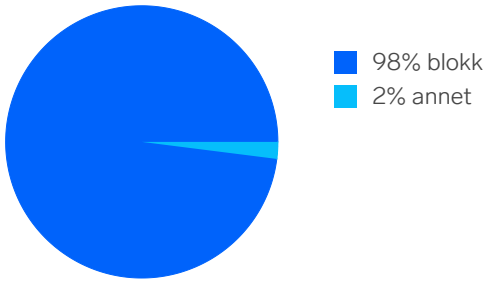
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Gyldenpris kunstgress Fotball	4 min 0.3 km
Munsterbekken ballplass Ballspill	10 min 0.8 km
EVO Damsgårdssundet	1 min
Feel24 Lien	4 min

Boligmasse



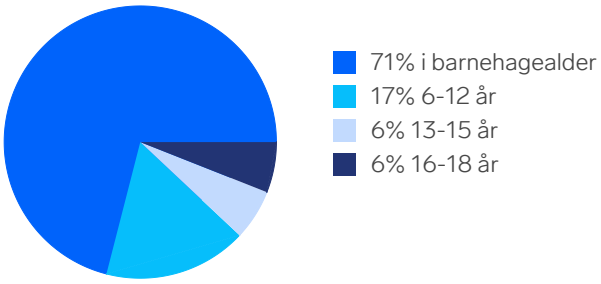
«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

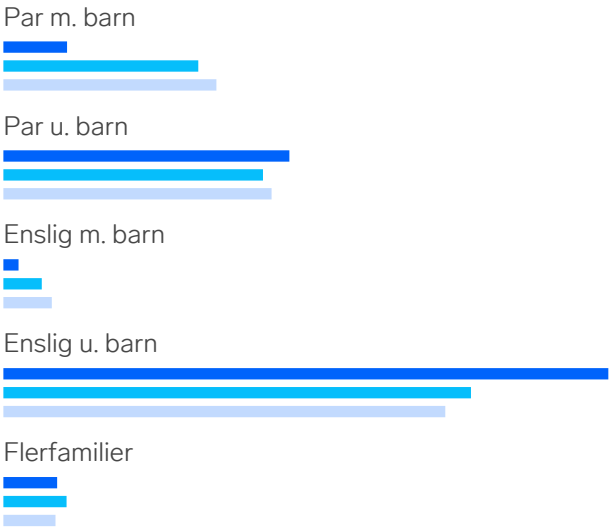
Varer/Tjenester

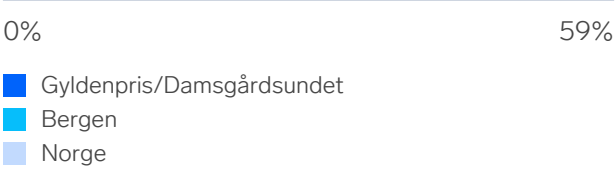
Bergen Storsenter	23 min
Vitusapotek Bien Bergen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

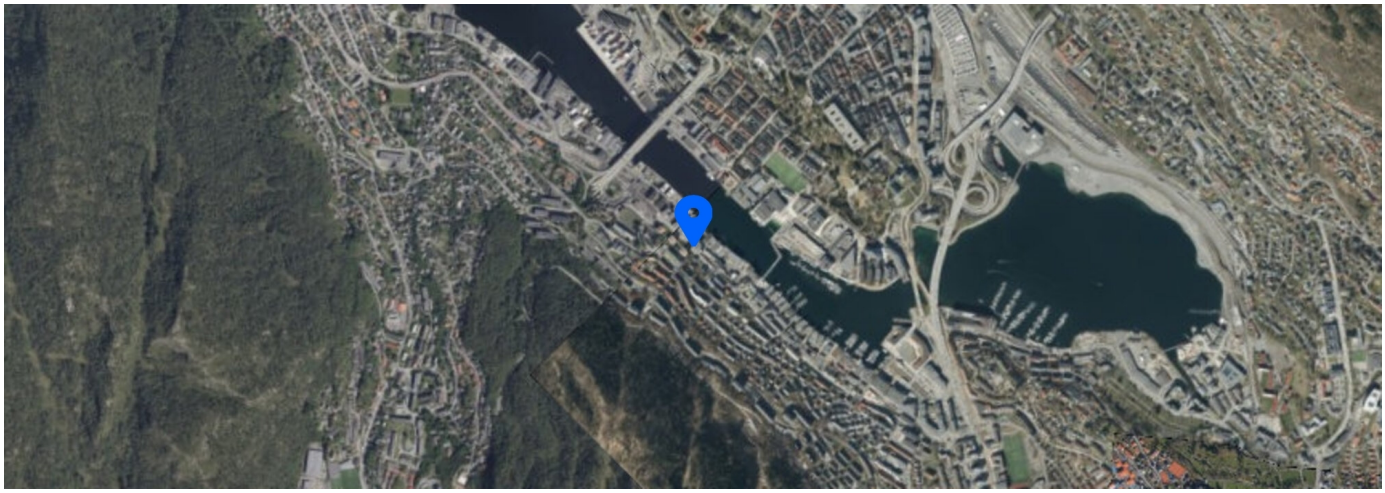


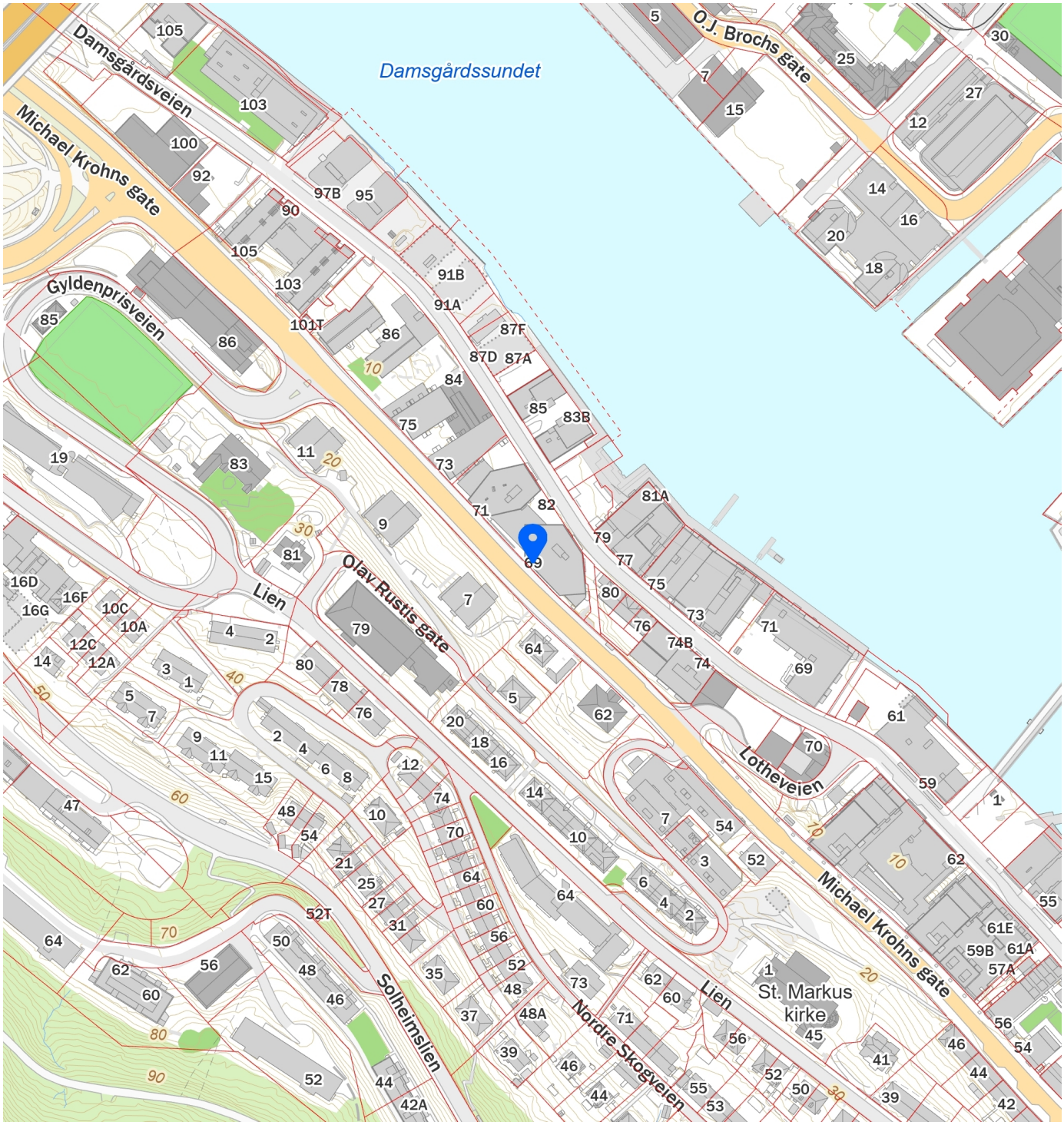


Sivilstand

		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