Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Krohnegården 174

5146 FYLLINGSDALEN

4601/26/56/345/0/0

Rapportdato

06.12.2025



KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Befaring utført den 02.12.2025 av:

Daniel Ulvatn
Estate Management AS
Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Krohnegården 174 , 5146, FYLLINGSDALEN

Matrikkel: 4601/26/56/345/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006 Kilde: PropCloud

Tomt: 12 508.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Astrid Elisabeth Eikenes, Geir Olav Eikenes

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført i betongkonstruksjon med tegl forblending og treverk. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det vises til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0502			
BRA-i 80 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, Bad ,2 soverom, Stue/ kjøkken, Bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 80 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Entrè/gang 8.9m2, Bad 5.3m2, soverom 12.5m2, soverom 6.4m2, Stue/ kjøkken 40.6m2, Bod 3m2. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:77m2 / S-Rom:3m2 Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en gittebord på parkeringskjeller på 5.5m2

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - 5.3m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 5.3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
Ikke gjennomgått

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Ferdigattest datert 29-06-2017. Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Ingen avvik.

3 Radonsikring TG 0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
I en leilighet i 5. etasje er det ikke nødvendig å måle radon.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 20.8m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

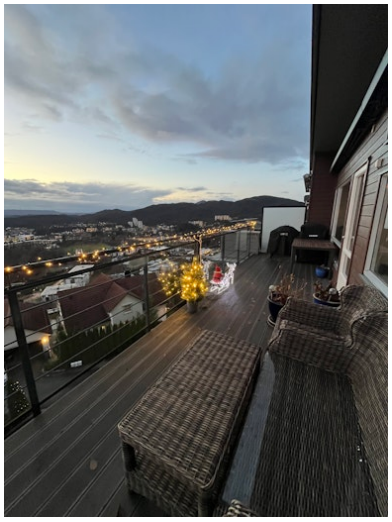
Kommentar:
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Bilde



5 Bad - 5.3m2

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Våtrom fra byggeår.
Servantskap, dusjvegger og dusjgarnityr er oppgradert i 2013

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Noe riss i flisfuger, slitt fugemasse i dusjsone.

Bilde



Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 3cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.
Synlig membran i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.
Vannrør av Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

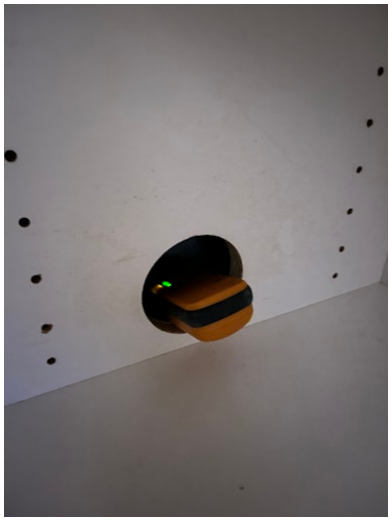
Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

Bilde



KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
IKEA kjøkken innredning fra 2017 med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.
Det er ikke etablert komfyrvakt over stekesonen.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
I bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard på bereder.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

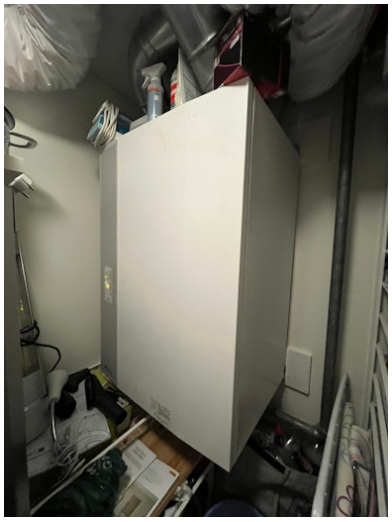
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

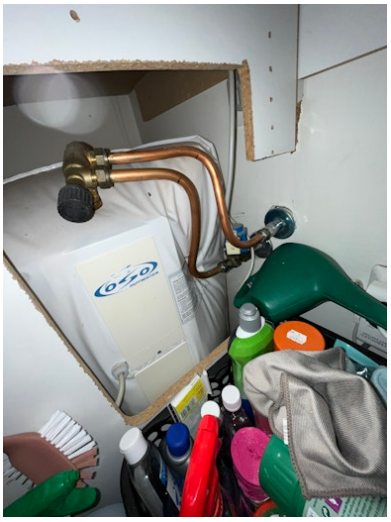
Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Bilde





9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Sikringer er oppgradert etter byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

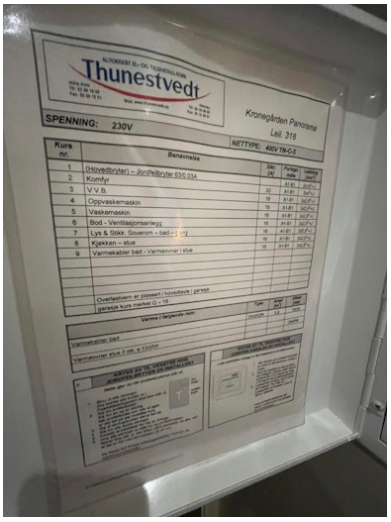
Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Bilde





10 Brannslukkere og røykvarslere

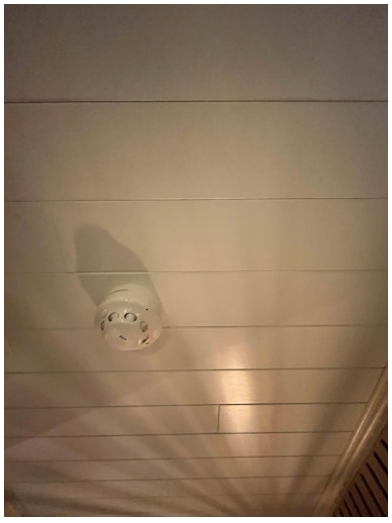
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja, tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

Bilde



KRONEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

Overflater gulv
Fliser på bad, Pergo vinylgulv fra 2025 i entre/gang, laminat fra ca 2016 i øvrige rom.

Overflater vegg / himling
Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger med innslag av spileplater - montert i 2025.
Panel i himling i entre/gang, slette malte overflater på øvrige himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

KROHNEGÅRDEN 174 - 4601/26/56/345/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260343
Addresse	Krohnegården 174		
Postnr.	5146	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Astrid E Nilsen Eikenes		
Selgers navn	Geir Olav Eikenes		

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?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A E
G O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

lagt inn tilluft på soverom

Initialer selger:
A E
G O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

utført av eiereier

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

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
A E
G O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
A E
G O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.08.2026

Signert av *Astrid E Nilsen Eikenes*

Signert av *Geir Olav Eikenes*

Initialer selger:
A E
G O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Styret orienterer

Sameiet Krohnegården Panorama er stiftet i medhold av lov om eierseksjoner og er et boligsameie med 83 leiligheter, samt felles uteareal. Beliggende i Krohnegården, bydel Fyllingsdalen, Bergen Kommune.

Sameiets resultat

Sameiets overskudd for 2024 ble på kr 139 671, mot et overskudd på kr 460 815 året før. Egenkapitalen utgjør 93,7% mot 93,8% ved forrige årsskifte.
Sameiets egenkapital må etter styrets mening vurderes opp mot planlagte og uforutsette fremtidige vedlikeholdsbehov. Referanse også til note i årsregnskapet.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede. I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Aktiviteter i 2024:

Løpende drift og vedlikehold har hatt fokus gjennom det året som har gått.

Vedlikehold: Denne posten er en gjenganger og den klart største på sameiets budsjett. Aktivitetsnivået har vært stort sett de samme som for 2023, men likefullt viktige for å ivareta våre alles verdier i sameiet.
Hovedaktivitetene har vært:

- snekker- og malerarbeid i hus 3 (nr 174)
- Sjekk av beslag og lister rundt vinduer i trappehuset, samt deler av taket på nr 174, mtp lekkasjer
- Nødvendig skifte av defekte nødlys og lysarmaturer
- Skifte fra 2G til 4G for alarmtjenester til heisene
- Kontroll og sikring av gjerdet på baksiden av sameiet

Utvendig vedlikehold av kledning er nå utført i tre av husene våre. Hus 4 gjenstår og blir tatt i 2025. Dette er arbeid som tar store deler av vedlikeholdsbudsjett til sameiet hvert år.
Sameiet fikk en stor uforutsett kostnad ifjor høst. Telenor legger ned sitt 2G nett. Dette er det nettet som våre alarmtjenester i heisene går på. Skifte fra 2G til 4G ble en helt nødvendig utskiftning, slik at vi også fremover har 24 timers alarmtjenester i heisene. I tillegg har vi hatt en gjennomgang av lysarmaturer, nød- lede- og markeringslys og foretatt skifte der det har vært nødvendig.

Vi har nå foretatt brannisolering av søyler i hus nr 1, 2 og 4. Hus nr 3 (nr 174) gjenstår. Forefallende arbeid med søylene i hus 3 er gjort, i påvente av at vi kan få utført en mer permanent løsning på disse. Styret vil prioritere snekker/kledning- og malerarbeid i hus 4 det kommende året, før søylene i hus 3 får sin nødvendige prioritet. Sameiet har også et etterslep på skifte av fliser på svalgangen i øverste etasje i nr 170.

Vedlikeholdsfondet, som ble opprettet i juni 2019, fortsetter å vokse og utgjør nå kr 1 478 986,00. Beløpet inkluderer renteinntekter for 2024. Avsetting til vedlikeholdsfondet trekkes over husleien og vokser med kr 250 008,00 pr år, hvilket vil kunne ses som egen post i regnskapet. Det er årsmøtet som fatter beslutninger for bruk av Vedlikeholdsfondet. Løpende vedlikehold tas som normalt over de årlige avsetningene i budsjettet.

Radonmålinger skal gjennomføres hvert femte år. Sist ble dette gjort i 2019. I perioden november 2023 – januar 2024 ble det gjennomført nye målinger for alle leilighetene som befinner seg i de to nederste etasjene. Gjennomgående var målingene lave, men enkelte seksjoner hadde noe høye verdier. Det viser seg at lav effekt eller ingen bruk av ventilasjonen i leilighetene er av avgjørende betydning for måleverdiene. I de leilighetene som hadde høye verdier, ble disse betydelig lavere når ventilasjonsanlegget ble justert opp til Medium. Styret følger opp der hvor høye verdier er registrert.

Gjennom 2024 har det vært salg av to leiligheter i sameiet.

Sameiet har i 2024 ikke hatt ansatte, men dugnadspenger er betalt ut til seksjonseiere som har utført dugnad.
I sameiets styre sitter tre menn og en kvinne. Styret vurderer naboforholdet i sameiet til å være tilfredsstillende. Det samme gjelder nærmiljøet.

Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljøet

Sameiets styre mener at informasjonen gitt i årsberetningen og årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fyllingsdalen, 27 februar 2025

Stig Klynderud
Styrets leder

Einar Aase
Styremedlem/nestleder

Hans Petter Holm-Larsen
Styremedlem

Carina Linde Wisnes
Styremedlem

SAMEIEVEDTEKTER

for

Krohnegården Panorama.

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,

den 02.november 2005

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Krohnegården Panorama.

Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den 24.02.2006 og har org nr 989665944

Eiendommen, gnr 26 bnr. 345 i 1201 Bergen kommune vil bli oppdelt i eierseksjoner etter nærmere rådføring og avklaring med seksjoneringsmyndighetene (Bergen kommune) og tinglysingsmyndighetene (Bergen byfogdembete) før seksjonering gjennomføres [Herunder seksjon/ sameie for garasjer].

Av Vedlegg A fremgår seksjonenes nummerering og etasjeplassering. I vedlegg B er sameiebrøken for sameiet vist. Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonenes areal. I vedlegg C er byggenes og tomtens begrensninger vist med fargekoder. (Utarbeides før seksjonering)

Sameiet eier en ideell andel av gnr 26, bnr 345 i Bergen kommune, som skal benyttes som fellesarealer for sameiet. [Reglene om fellesarealer i vedtektene og i eierseksjonsloven av 23 mai 1997 nr 31 gjelder tilsvarende for denne eiendommen så langt de passer.]

§ 2 Fellesareal

Med fellesarealer forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til

sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatte bruk av eiendommen.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Alle seksjoner skal til enhver tid ha fri adkomst. Sameiermøtet skal sørge for at det til enhver tid foreligger en gjeldende branninstruks for sameiet og kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 4 Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. For vann- og avløpsledninger regnes sameierens vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes den fra og med seksjonens sikringsboks. Døren inn til den enkelte seksjon og innvendig side av seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte sameier. Renhold av vinduer besørges

av den enkelte sameier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta nødvendig vedlikehold, kan styret sørge for vedlikehold for seksjonseiers regning.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og innganger til trappeoppgangene, tak, fasader, balkonger/terrasser og lignende går inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

§ 6 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Det betyr at med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Følgende begrensinger gjelder:

a) Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
b) Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
c) Seksjonene kan ikke eies av juridiske personer.

§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akonto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet avsnitt i denne paragrafen, har krav på å få dekket det overskytende.

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming/elektrisitet for fellesarealene og eventuelle utlegg til betjening av sameiets lån.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 8 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27, jfr vedtektenes § 11. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11 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 og eierseksjonslovens § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 12 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I sameiermøtet gir en seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på sameiermøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det ordinære sameiermøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

1. behandle styrets årsberetning,
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
3. velge styremedlemmer.
4. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann, med mindre sameiermøtet velger en annen. Møteleder behøver ikke være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Innkalling til sameiermøtet

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 15 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn det ordinære sameiermøter, men likevel minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 16 Flertallskrav

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,

6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemmingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 17 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre [evt annet antall] medlemmer, og tre varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmer. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 18 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. 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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 19 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styrets leder sammen med ett styremedlem representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 20 Forretningsfører o a

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret kan ansette forretningsfører, gi instruks for forretningsføreren, fastsette hans lønn, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si opp forretningsføreren. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 21 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§ 22 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 23 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 24 Registrering i Foretaksregisteret

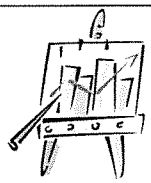
Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25 Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får loven av 23 mai 1997 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

KROHNEGÅRDEN PANORAMA

Husordensregler. Pr. 27.03.2014



1. Formålsbestemmelser.

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i sameiet Krohnegården Panorama.
"Vær mot andre slik du ønsker andre skal være mot deg"



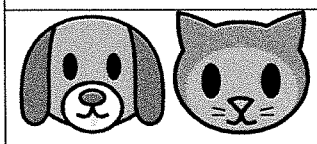
2. Alminnelige ordensregler.

Boligen skal ikke benyttes slik at den sjenerer andre. Alle seksjonseiere er pliktig til å bidra til at ro og orden er som det skal i sameiet.



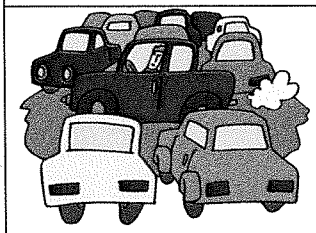
3. Leilighet/fellesområde.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Uro, herunder bruk av oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel skal unngås fra kl. 23:00 til 06:00.
Musikkøvelser, banking og boring kan skje i tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager. Musikk dempes slik at lydnivået forblir innenfor leiligheten etter kl 23:00. Den skal ellers ikke forstyrre andre.



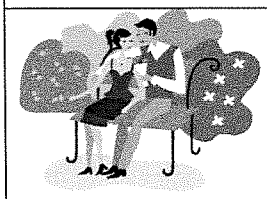
4. Dyrehold.

Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid føres i bånd. Ved lufting av hunder og katter på fellesområder, skal ekskrementer fjernes. Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.



5. Parkeringsplasser/garasje.

Plassene for gjesteparkering skal kun benyttes til besøksparkering. Styret kan taue bort bilvrak, tilhengere og campingvogner/biler, og uregistrerte biler. Dette gjelder også kjøretøy benyttet av beboer, og som er parkert på gjesteparkering. Kjøring og parkering må skje på en forsvarlig måte og i henhold til oppmerking. Leking i garasjene er ikke tillatt. Utleie av garasjeplass meldes til styret.



6. Fellesarealer

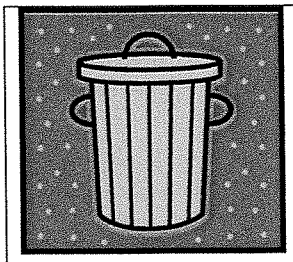
Fellesarealer skal alltid være ryddig. I henhold til brannforskriftene må det ikke plasseres boss, sykler eller hagemøbler i trappegang, inngangsparti, felles inngang eller på adkomstbalkonger/vei. Levende lys, også i lykt, tillates ikke på svalgang, trappehus og på øvrig fellesareal.



7. Bruk av terrasse/altan.

Det skal ikke ristes matter, sengetøy og lignende. Lufting er tillatt, men ingenting skal henge synlig over rekkverket på terrassen. Grilling er tillatt, men beboerne kan kun benytte gass/elektrisk grill. Dette med forbehold om at grillingen ikke er til sjenanse for naboene. Levende lys på bord tillates under kontinuerlig tilsyn. Vær oppmerksom på at spyling og høytrykksvasking av terrasser og balkonger under ingen omstendighet er tillatt.

KROHNEGÅRDEN PANORAMA



8. Avfallshåndtering.

All søppel skal kastes i beholderne i bossrom. Avfallet sorteres som husholdningsavfall, papir og plast. Det er ikke tillatt å sette søppelposer i kjeller (garasje), oppgang, adkomstbalkonger/vei, eller på terrassene.
Spesialavfall kjøres av den enkelte til miljøstasjon. Gjelder også papp, kartonger, større EPS (isopor) med mere.



9. Sikkerhet.

Sikkerhet har høy prioritet.
Ytterdører skal være låst, vent med å gå vekk til de er lukket helt.
Garasjeporter skal være nede. Porter i gjerder skal være lukket.
Dør inn til garasjer/boder og bossrom skal være låst.
Slipp kun inn personer du kjenner eller har avtale med. Åpne ikke for ukjente.
Lukk vinduer når du er vekke fra leiligheten. Meld fra dersom du ser noe (n) du ikke er sikker på. Arbeidsfolk slippes vanligvis inn av styret, dersom disse skal utføre arbeid for sameiet. Den enkelte beboer har ansvar for de personer det åpnes for.

Noen telefonnummer

Vesen. Firma	Firmanavn. Annet.	Gjelder	Telefonnummer
Brannvesen	**Bergen brannvesen 53030000**	**Brann ev. mistanke. Røykutvikling, annet**	**110**
Sykehus. Akutthjelp	**Helse Vest 55568760**	**Sykdom, skader etc.**	**113**
Politi	**Bergen politikammer 02800**	**Politiaktuelle hendelser**	**112**
BKK	**BKK Fiber**	**55095500 Mobil 90825999**	**05123 05123**
Vaktsentralen Ved krise ring>>>	**Bergen Kommune 55565280**	**Van. El. Og annet**	**55291110 55567815**
Olav Grevstad AS	**Rørlegger**	**Vi har rabatter**	**55546980**
Låsservice	**Låsservice 55299999**	**Ved akutt «låstrøbbel» Nøkler bestilles fra styret.**	**97055300**
Serviceelektrikeren AS	**Elektrisk**	**Vi har rabatter**	**55155400**
Scan Alarm AS	**Alarmselskap heis.**	**Stanser heis med folk i, skal alarmknapp inne i heis benyttes.**	**55922610**

Uansett hendelse skal styret kontaktes ved kontaktperson i huset, eller styreleder 97527995.
Gjelder også ved feil på garasjeporter og heis. **Arbeid kan ikke rekvireres av sameiere.**

Sameiet Krohnegården Panorama

2024

økonomihuset

Resultatregnskap

Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
Inntekter felleskostnad		2 793 926	2 704 956
Andre driftsinntekter		46 952	94 152
Sum driftsinntekter	1	**2 840 878**	**2 799 108**
Lønnskostnad	2, 3	236 244	236 858
Avskrivning varige driftsmidler		17 897	17 897
Juridisk/økonomisk bistand	4	146 562	138 775
Annen driftskostnad	5	2 356 409	1 975 182
Sum driftskostnader		**2 757 111**	**2 368 712**
Driftsresultat		**83 767**	**430 396**
	6		
Annen renteinntekt		50 683	27 870
Annen finansinntekt		5 221	2 549
Sum finansinntekter		**55 904**	**30 419**
Sum netto finansposter		**55 904**	**30 419**
Ordinært resultat før skattekostnad		**139 671**	**460 815**
Ordinært resultat		**139 671**	**460 815**
Årsresultat		**139 671**	**460 815**
Overført egenkapital		-158 680	183 198
Overført vedlikeholdsfond	7	298 351	277 617
Sum disponert		**139 671**	**460 815**

Balanse

Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		626 388	644 284
Sum varige driftsmidler		**626 388**	**644 284**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	**8**	**626 388**	**644 284**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 935	12 847
Andre fordringer		56 888	46 919
Sum fordringer		**70 823**	**59 766**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**1 727 125**	**1 568 229**
Sum omløpsmidler		**1 797 948**	**1 627 995**
Sum eiendeler		**2 424 336**	**2 272 280**

Balanse

Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond		1 478 987	1 180 635
Annen egenkapital		792 816	951 497
Sum opptjent egenkapital		2 271 803	2 132 132
Sum egenkapital		**2 271 803**	**2 132 132**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 353	80 439
Skyldige offentlige avgifter		61 179	57 652
Annen kortsiktig gjeld		0	2 056
Sum kortsiktig gjeld		**152 533**	**140 148**
Sum gjeld		**152 533**	**140 148**
Sum egenkapital og gjeld		**2 424 336**	**2 272 280**

Fyllingsdalen, 15.02.2025
Sameiet Krohnegården Panorama

Stig Klynderud
Styrets leder

Hans Petter Holm-Larsen
Styremedlem

Einar Olav Aase
Styremedlem

Carina Linde Wisnes
Styremedlem

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

		Note	2024	2023
3220	INNTEKT FOR FELLESKOSTNADER		2 012 423	1 952 928
3221	INNTEKT FOR FELLESKOST FIBER / TV		402 975	373 500
3222	Inntekt til vedlikeholdsfond		250 008	250 008
3230	INNTEKT FOR FELLESKOSTNADER FILTER OG		128 520	128 520
Inntekter felleskostnad			**2 793 926**	**2 704 956**
3900	Annen inntekt		0	70 825
3902	Purregebyr		202	490
3904	Ladestasjoner		46 750	0
3905	Forsikringsoppgjør		0	22 837
Andre driftsinntekter			**46 952**	**94 152**
Sum driftsinntekter		**1**	**2 840 878**	**2 799 108**
5000	Honorar dugnad / varamedlemmer		52 050	63 200
5331	STYREHONORAR		155 000	145 000
5400	Arbeidsgiveravgift		29 194	28 658
Lønnskostnad		**2, 3**	**236 244**	**236 858**
6000	AVSKR. FAST EIENDOM		17 897	17 897
Avskrivning varige driftsmidler			**17 897**	**17 897**
6704	REVISJONSHONORAR		15 638	15 619
6705	REGNSKAPSHONORAR		130 924	123 156
Juridisk/økonomisk bistand		**4**	**146 562**	**138 775**
6300	LEIE AV MØTELOKALE		2 500	2 500
6340	Lys, varme		136 579	139 557
6360	RENHOLD FELLES AREALER		132 485	146 618
6420	LEIE DATASYSTEMER		0	1 199
6540	SMÅANSK./PLANTER MM		1 445	19 470
6545	SYSTEMNØKLER		18 115	6 080
6559	ANNET DRIFTSMATERIALE		39 273	6 537
6570	KJØP UTSTYR / FORBRUKSMATERIELL		1 793	2 907
6593	LADESTASJON		46 750	70 825
6600	VEDLIKEH.BYGN./FELLESAR./GAR.		854 768	656 312
6603	Serviceavtaler		143 576	69 640
6630	SERV./VEDLIKEH.GARASJEPORT		0	28 061
6640	SERVICE, VEdLIKEHOLD, VENTIL		44 100	19 200
6699	Forsikring egenandel		0	10 000
6788	VAKTMESTERTJ./SNØMÅKING		74 783	72 138
6789	HEISSERVICE/VEDLIKEHOLD		197 409	112 821
6791	TV/Bredbånd		437 493	415 083
6901	MOBILTELEFON		3 812	4 022
7500	FORSIKRINGSPREMIE		210 683	183 461
7720	GEN.FORS./STYREMØTER/ÅRSMØTE		936	0
7770	BANK- OG KORTGEBYR		9 909	8 751
Annen driftskostnad		**5**	**2 356 409**	**1 975 182**
Sum driftskostnader			**2 757 111**	**2 368 712**

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
Driftsresultat		**83 767**	**430 396**
	6		
8050 RENTEINNTEKT BANKINNSKUDD		50 683	27 870
Annen renteinntekt		**50 683**	**27 870**
8079 ANNEN FINANSINNTEKT		5 221	2 549
Annen finansinntekt		**5 221**	**2 549**
Sum finansinntekter		**55 904**	**30 419**
Sum netto finansposter		**55 904**	**30 419**
Ordinært resultat før skattekostnad		**139 671**	**460 815**
Ordinært resultat		**139 671**	**460 815**
Årsresultat		**139 671**	**460 815**
8960 OVERFØRINGER ANNEN EGENKAPITAL		-158 680	183 198
Overført egenkapital		**-158 680**	**183 198**
8910 AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND		298 351	277 617
Overført vedlikeholdsfond	**7**	**298 351**	**277 617**
Sum disponert		**139 671**	**460 815**

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

		Note	2024	2023
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
Varige driftsmidler				
1100	Styrerom, oppgraderinger bygning og fellesare		626 388	644 284
Tomter,bygninger og annen fast eiendom			**626 388**	**644 284**
Sum varige driftsmidler			**626 388**	**644 284**
Finansielle anleggsmidler				
Sum anleggsmidler		8	**626 388**	**644 284**
Omløpsmidler				
Fordringer				
1500	KUNDEFORDRINGER		13 935	12 847
Kundefordringer			**13 935**	**12 847**
1743	FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		54 588	46 919
1749	FORSKUDDSBETALTE KOSTN.		2 300	0
Andre fordringer			**56 888**	**46 919**
Sum fordringer			**70 823**	**59 766**
Investeringer				
1920	DRIFTSKONTO 3624.69.80467		194 014	139 471
1921	KORTKONTO 3633.41.34975		5 031	4 092
1925	HØYRENTEKONTO 36242432589		2 600	200 261
1930	VEDLIKEHOLDSFOND 3624.34.34232		1 478 987	1 180 635
1950	BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK		46 493	43 770
Bankinnskudd, kontanter o.l.			**1 727 125**	**1 568 229**
Sum omløpsmidler			**1 797 948**	**1 627 995**
Sum eiendeler			**2 424 336**	**2 272 280**

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

		Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Opptjent egenkapital				
2040	AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND		1 478 987	1 180 635
Vedlikeholdsfond			**1 478 987**	**1 180 635**
2050	EGENKAPITAL		792 816	951 497
Annen egenkapital			**792 816**	**951 497**
Sum opptjent egenkapital			**2 271 803**	**2 132 132**
Sum egenkapital			**2 271 803**	**2 132 132**
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
Annen langsiktig gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	LEVERANDØRGJELD		91 353	80 439
Leverandørgjeld			**91 353**	**80 439**
2600	FORSKUDDSTREKK		46 232	43 509
2770	SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		14 947	14 143
Skyldige offentlige avgifter			**61 179**	**57 652**
2910	Gjeld til ansatte og eiere		0	2 056
Annen kortsiktig gjeld			**0**	**2 056**
Sum kortsiktig gjeld			**152 533**	**140 148**
Sum gjeld			**152 533**	**140 148**
Sum egenkapital og gjeld			**2 424 336**	**2 272 280**

Note 1 Regnskapsprinsipp

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Honorar dugnad /	52 050	63 200
STYREHONORAR	155 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	29 194	28 658
Lønnskostnader	**236 244**	**236 858**

Note 3 Lån/sikkerhet ledende

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v

Note 4 Honorar juss-økon

	Årets	Fjorårets
REVISJONSHONORAR	15 638	15 619
REGNSKAPSHONORAR	130 924	123 156
Juridisk/økonomisk bistand	**146 562**	**138 775**

Note 5 Andre kostnader

	Årets	Fjorårets
LEIE AV MØTELOKALE	2 500	2 500
Lys, varme	136 579	139 557
RENHOLD FELLES AREALER	132 485	146 618
LEIE DATASYSTEMER	0	1 199
SMÅANSK./PLANTER MM	1 445	19 470
SYSTEMNØKLER	18 115	6 080
ANNET DRIFTSMATERIALE	39 273	6 537
KJØP UTSTYR / FORBRUKSMATERIELL	1 793	2 907
LADESTASJON	46 750	70 825
VEDLIKEH.BYGN./FELLESAR./GAR.	854 768	656 312
Serviceavtaler	143 576	69 640
SERV./VEDLIKEH.GARASJEPORT	0	28 061
SERVICE, VEdLIKEHOLD, VENTIL	44 100	19 200
Forsikring egenandel	0	10 000
VAKTMESTERTJ./SNØMÅKING	74 783	72 138
HEISSERVICE/VEDLIKEHOLD	197 409	112 821
TV/Bredbånd	437 493	415 083
MOBILTELEFON	3 812	4 022
FORSIKRINGSPREMIE	210 683	183 461
GEN.FORS./STYREMØTER/ÅRSMØTE	936	0
BANK- OG KORTGEBYR	9 909	8 751
Annen driftskostnad	**2 356 409**	**1 975 182**

Note 6 Disponible midler

	Årets	Fjorårets
Disponible midler pr 01.01	**1 487 848**	**1 009 136**
+ Periodens resultat	**139 671**	**460 815**
+ Av- og nedskrivinger i perioden	**17 897**	**17 897**
= Disponible midler pr 31.12	**1 645 415**	**1 487 848**
Kontrollsum	*1 645 415*	*1 487 848*

Note 7 Fondsoversikt

	Årets	Fjorårets
AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND	1 478 987	1 180 635
Fondsoversikt	**1 478 987**	**1 180 635**

Note 8 Anleggsmiddel

	Kostpris	Tilgang	Avgang	Akk.av/ned	Regnskapm. verdi	Årets.ord. avskr.
Styrerom	791 055	0	0	164 666	626 388	17 897
Sum	**791 055**	**0**	**0**	**164 666**	**626 388**	**17 897**

REFERAT FRA SAMEIERMØTET I KROHNEGÅRDEN PANORAMA,

Sælen Kirke, 23.04.25, kl. 18:30

Antall fremmøtte til sameie møte var 37, derav 28 sameiere med stemmerett + 7 fullmakter. Totalt 35 med stemmerett.

Årsmøtet i år ble gjennomført i lokalene til Sælen Kirke, Vardeveien 9.

Styreleder Stig Klynderud ønsket velkommen og gikk deretter gjennom forretningsorden for årsmøtet.

Møteleder/ordstyrer: Stig Klynderud
Møtesekretær/er: Einar Aase og Hans-Petter Holm-Larsen
Referent: Carina Linde Wisnes
Tellekorps: Rune Steinsbu og Bjørn Jarlind
Protokollunderskrivere: Eli Holm-Larsen og Eva Jarlind

1. **Konstituering og godkjenning av innkallingen.**

   Godkjent, uten merknader eller kommentarer.

2. **Forretningsorden**

   Godkjent, uten merknader eller innvendinger

3. **Revisjonsberetningen for 2024**

   Godkjent uten kommentarer.

4. **Styrets orientering og Godkjenning av regnskap 2024**

   Regnskapet for 2024 ble godkjent.

5. **Styrehonorar 2025**

   Valgkomitéen foreslår ingen justering av styrehonoraret for 2025.

   Styrehonoraret blir stående på kr 155 000,00.

   Godkjent uten kommentarer.

6. **Forslag fra styret og sameiere**

   Det er ingen innkomne forslag innen fristen, 21.02.2025, til årets sameiermøte

7. **Godkjenning av budsjett 2025**

   Budsjettet for 2025 ble godkjent.

Kommentar til budsjett for 2025: Posten for kostnader til Altbox stemmer ikke helt overens med beløpet som faktureres den enkelte sameier via husleien. Styret vil se nærmere på dette og vurdere justering ved neste styremøte.

8. **Valg av nytt styre, varamedlemmer og valgkomité**
   Valgkomitéens forslag til endringer i styret og varamedlemmer ble tatt til følge.

Nytt styre vil dermed se slik ut:

Styreleder:	Stig Klynderud
Styremedl.:	Einar Aase
Styremedl.:	Carina Linde Wisnes
Styremedl.:	Hans Petter Holm-Larsen
Vara:	Bjørn Jarlind
Vara:	Kari Lie
Vara:	Rune Steinsbu

Valgkomité:

Ketil B. Eriksen
Bjarnar Sandven
Rønnaug Tveit

Fyllingsdalen, 23.04.2025

Referent

.....

Protokollunderskriver

.....

Protokollunderskriver

.....

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 26/345/0/0
Utlistet 17. august 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259006911	Grunneiendom	0	Ja	12 508,0 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
15580000	30	FYLLINGSDALEN. ROSENLUND, KROHNEGÅRDEN OG DELER AV NILS LANGHELLES VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.09.1999	199705400	99,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15580000	113 - Blokkbebyggelse	98,5 %
15580000	613 - Friluftsområde	1,4 %
15580000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (5,1 m²)
15580000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (3,6 m²)
15580000	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,9 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
15580060	31	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 5 MFL., KROHNEGÅRDEN, ROSENLUND, PLAN FOR UTBYGGING, FELT B 9C	200402593	04.05.2004

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,3 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	71,3 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	22,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15580003	31	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 35, NILS LANGHELLES VEI 14	3	201110269
11700000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII, VEI 975	3	-
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-
4480000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII	3	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 17. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/345/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Krohnegården 174 m.fl.

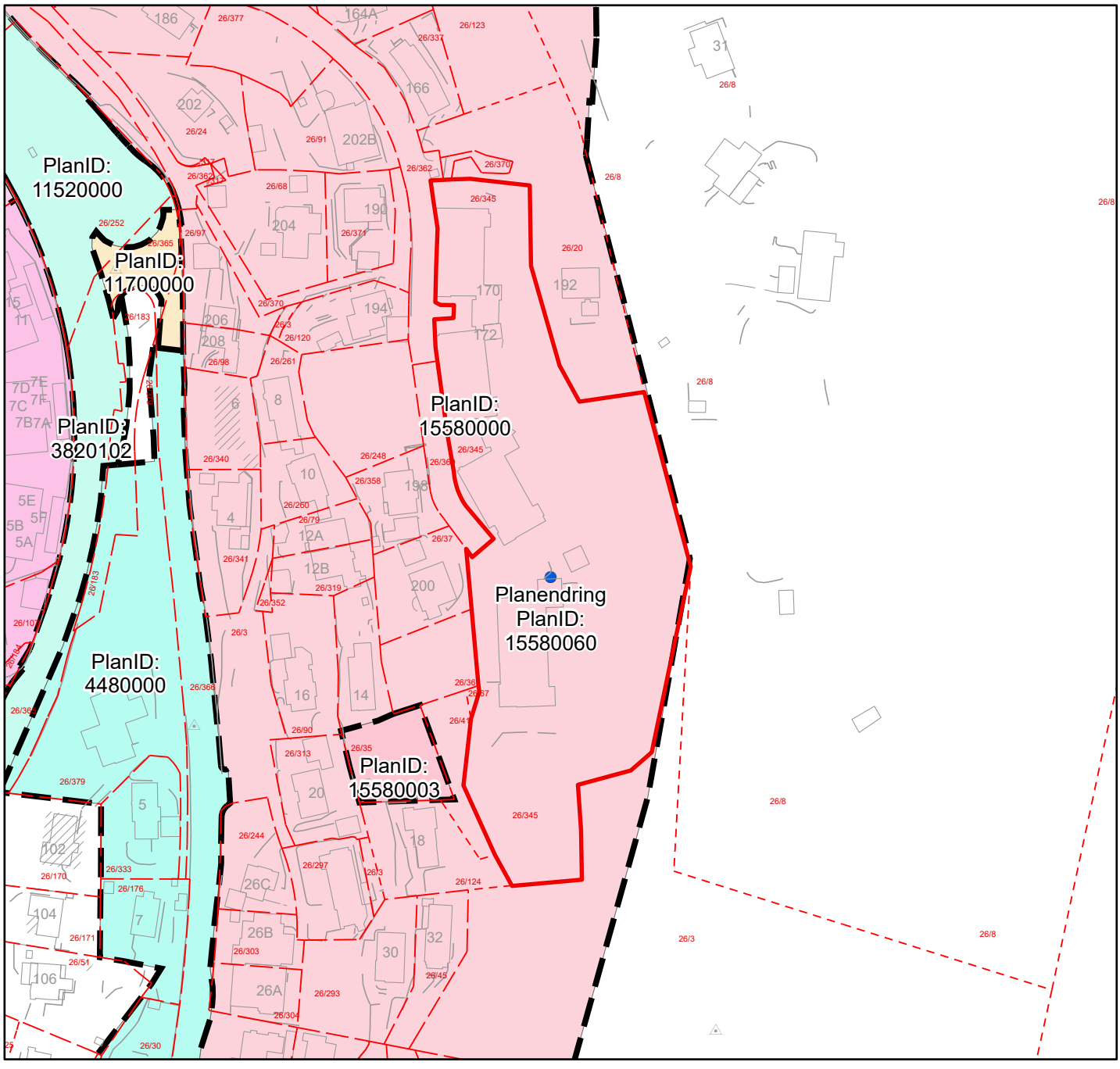
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 15580000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

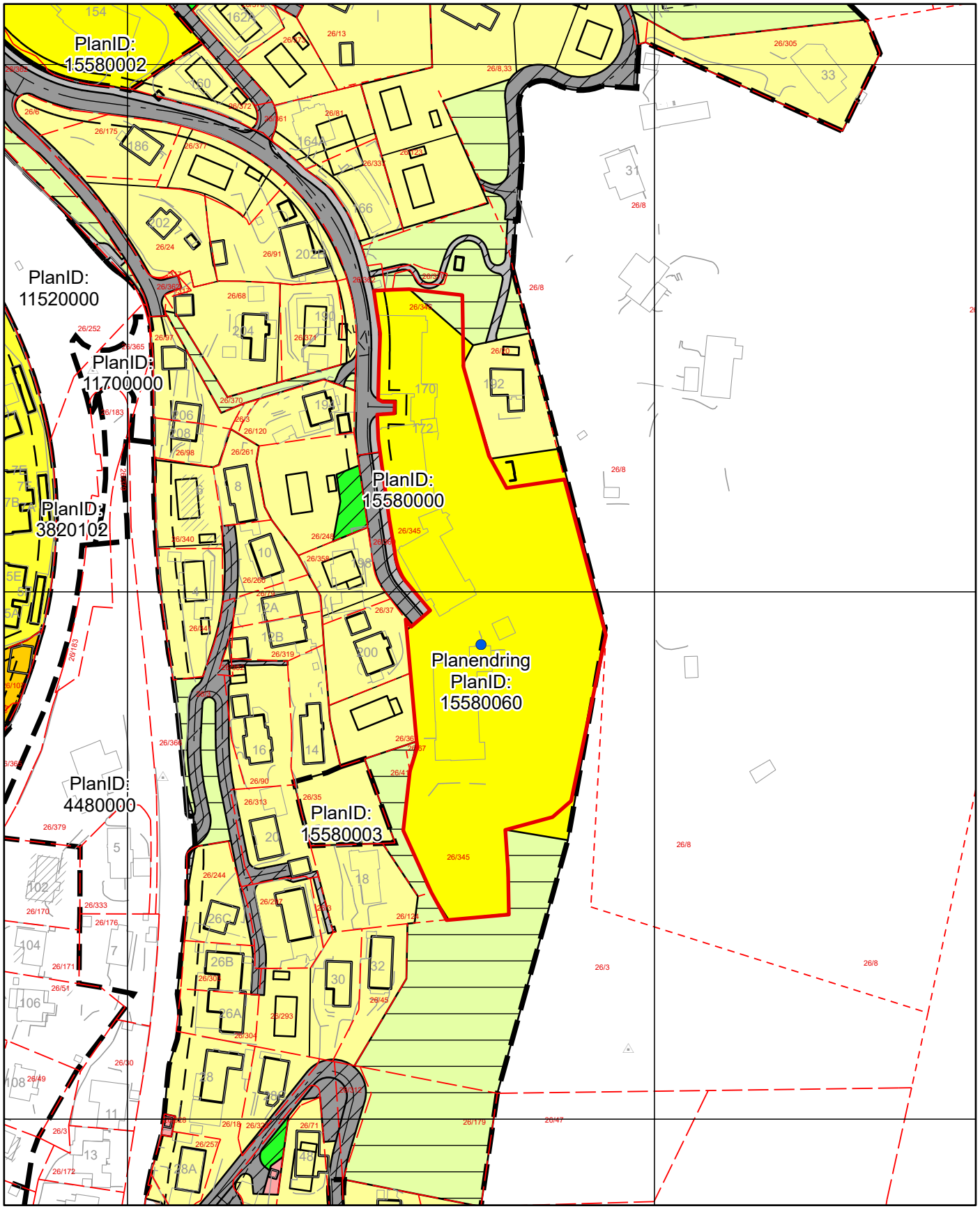
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/345/0/0
Dato: 17.08.2026 Adresse: Krohnegården 174 m.fl.

PlanID(er): 15580000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

- 2012 - Gate med fortau



EKSISTERENDE NATURTERRENG

BERABEIDET TERRENG / TERRASSER

BEBYGGELSE - ETASJER

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

målestokk

N

Saksnr. 2004 02 593
Endr. R.1558.00.60

PLAN FOR UTBYGGING
RAMMESØKNAD HUS 1-3

ENDRING GJELDER	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	DATO	REV.
ILLUSTRASJON AV UTOMHUSANLEGG HUS 1-3	OAL	OAL	OAL	11.03.04	A

OPPDRAG
ByBo AS
KROHNEGÅRDEN PANORAMA — Felt B 9c

TITTEL
SITUASJONSPLAN

SCANDIACONSULT
ARKITEKTUR OG PLAN
Torgny Segerstedts vei 27 - Pb 3705 - N-5845 Bergen
Telefon 55 17 58 00 - Telefaks 55 17 58 10
E-mail: bergen@scc.no

DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.
12.01.2004	OAL	OAL	OAL

OPPDRAG NR.	SKALA
5A0108	1 : 500

TEGN. NR.	REV.
A-1.00	A

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

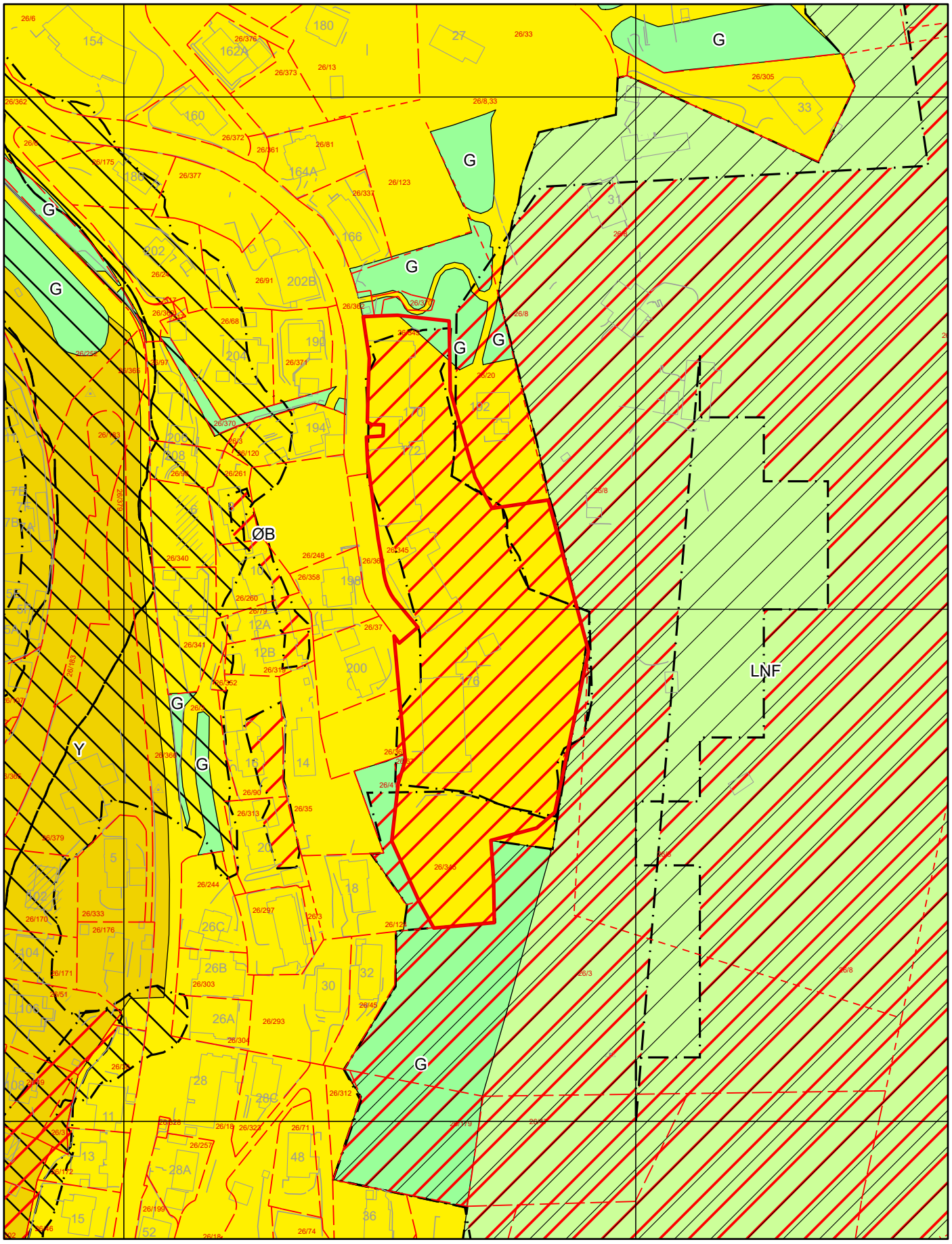
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 17.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 26/345/0/0
Adresse: Krohnegården 174 m.fl.

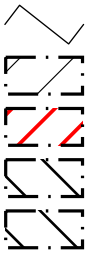
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 5556 6998
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Rambøll Norge AS
Postboks 3705 Fyllingsdalen
5845 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Glenn M. Kristensen	200402688/62	290617

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 26 Bnr 20
Adresse	:	Krohnegården 174
Tiltakshaver	:	BYBO AS
Tiltaket	:	Nybygg blokk – Hus 3

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 23.6.2017.

Viser til rammetillatelse datert 20.4.2004 og tillatelse til endring datert 30.5.2009 for oppføring av boligblokk – «Hus 3».

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Glenn M. Kristensen - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: BYBO AS, Postboks 1137 Sentrum, 5809 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Nabolagsprofil

Krohnegården 174

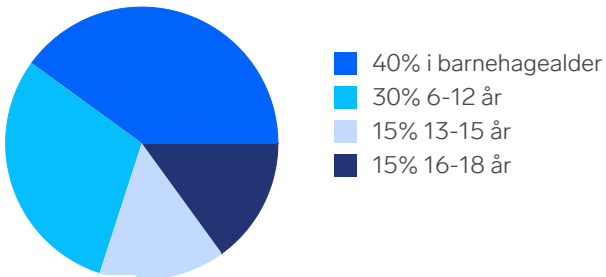
Offentlig transport

Helgeplasset Linje 15, 46	5 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	5 min 2.4 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	6 min 2.6 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min 6.3 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	10 min 5.7 km

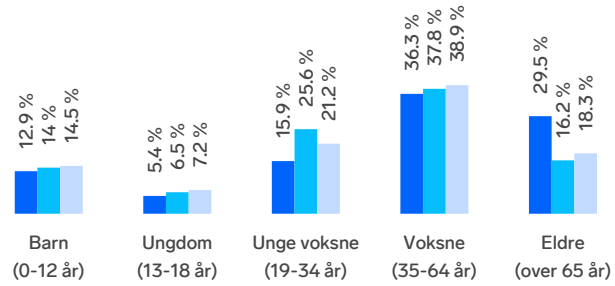
Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	5 min 2.8 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	5 min 3 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	6 min 3 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	6 min 3.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 4.8 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rosenlund	1 244	550
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ospeli barnehage (1-5 år) 40 barn	20 min 1.6 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	20 min 1.7 km
Betanien barnehage (1-5 år) 46 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

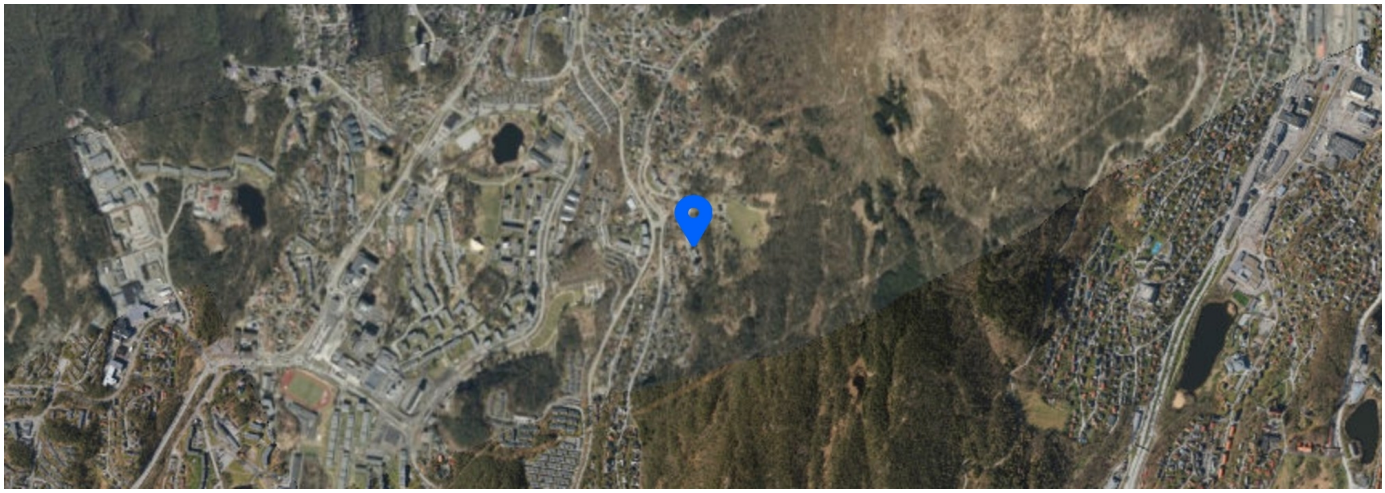
Spar Sikthaugen	14 min
Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	22 min 1.8 km

Sport

Mowinckelbanen Ballspill	13 min 1.1 km
Langhellebanen Ballspill	14 min 1.1 km
Sprek & Blid Sissel's	23 min
SATS Oasen	23 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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