

The image shows a bright, modern apartment interior. In the foreground, there is a light-colored wooden floor and a large green plant on the right. A white door is open, leading to a balcony. On the balcony, there is a wicker chair with a grey cushion and a yellow blanket, a small round table with a bowl of fruit, and a striped awning. The balcony has a metal railing and offers a panoramic view of a city and distant mountains under a blue sky with light clouds. The apartment has a clean, minimalist design with white walls and recessed ceiling lights.

aktiv.

Krohnegården 172, 5146 FYLLINGSDALEN

**Usjenert 4-roms endeleilighet m/
nydelig utsikt og vestvendt
balkong | Heis og fast
garasjeplass!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post Sok@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Omkostn.: Kr 128 850,-
Total ink omk.: Kr 5 228 850,-
Felleskostn.: Kr 3 045,-
Selger: Eva Solheim Rosenbaum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 88/93 kvm
Tomtstr.: 12508.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 345
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1505250058

Usjenert 4-roms endeleilighet m/nydelig utsikt og vestvendt balkong.

Aktiv Eiendomsmegling V/ Sander Keilen har gleden av å presentere Krohnegården 172!

Lys og flott 4-roms leilighet med gjennomtenkt planløsning og romslige oppholdsrom. Leiligheten har en solrik balkong og ligger i et rolig nabolag med kort avstand til kollektivtransport og servicetilbud.

Kort fortalt:

3 gode soverom.

Vestvendt balkong målt til 12m².

Ekstern bod på ca. 5,2m².

Parkering i felles garasjeanlegg.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Trappfri adkomst via heis.

Ingen forkjøpsrett.

Hjørne-/endeleilighet på 93m² BRA over 1 plan. Inneholder gang, toalett, bad/vask, tre soverom, stue, spisestue, kjøkken og to boder.

Velkommen på visning - husk å meld deg på!



FOTOGRAF
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målbart, og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	61
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod(5m²).

3. etasje

BRA-i: 88 m² Gang(10,4m²), bad/vaskerom(5,3m²), soverom(6,5m²), soverom(12m²), soverom(6,9m²), stue(34,3m²), kjøkken(6,1m²), bod(3m²).

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12508.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, bed og noe beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og fredelig boligområde, tilbaketrukket fra hovedveien – noe som gir lite gjennomgangstrafikk og en behagelig atmosfære i hverdagen. Beliggenheten byr i tillegg på flott utsikt og nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder – en kombinasjon som gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Innen gangavstand finner du flere bussholdeplasser med hyppige avganger til både Bergen sentrum og Fyllingsdalen terminal. Turen til Bergen sentrum tar i underkant av 10 minutter med buss. På kun 7 minutter med bil finner du bybanestoppet ved Oasen senter. Herfra tar det bare 8 minutter til Haukeland sykehus og omtrent 12 minutter til sentrum.

Oasen senter er et naturlig knutepunkt i området og tilbyr et bredt spekter av butikker, treningssenter, helsetjenester, kaféer og restauranter. Her finner du også både bussterminal og bybane, noe som gir enkel forbindelse til hele Bergen – enten du skal til Flesland, Lagunen eller sentrum.

For barnefamilier og studenter er området rikt på gode utdannings- og aktivitetstilbud. I nærheten finner du Ortun skole, Lynghaug skole, Fyllingsdalen videregående, Lyshovden og barnehager som Kidsa Ospeli. Fyllingsdalen Idrettshall ligger også like ved, og tilbyr alt fra tennis og futsal til bordtennis og arrangementer.

Er du glad i friluftsliv, vil du trives ekstra godt her. Området byr på et mangfold av turmuligheter – alt fra familievennlige stier rundt Lynghaugtjernet og Ortuvannet, til mer utfordrende turer opp Løvestakken og gjennom Kanadaskogen. Like utenfor bygget finner du en sti som tar deg til Løvestakken – en av byens mest populære toppturer. På sommerstid er Krohnegården badeplass et populært samlingspunkt, med sandstrand, badeflåte og oppholdsareal ved Storavatnet. Rundt Lynghaugtjernet finnes det i tillegg en frisbeegolfbane for både små og store.

I Krohnegården 172 bor du med en sjelden kombinasjon av ro, utsikt og sentral beliggenhet – et hjem hvor det er lett å trives, og hvor hverdagen er både praktisk og inspirerende.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Betanien barnehage (0-5 år), 25 min gange

Lekeklossen Storhammaren barnehage, 27 min gange

Minken barnehage (1-5 år), 25 min gange

Skoler:

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 212 elever, 2,7 km/ 5 min med bil

Løvås Oppveksttun 232 elever, 2,7km/ 5 min med bil

Seljedalen skole (1-7 kl.) 211 elever, 2,9 km/ 6 min med bil

Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 3 km/ 6 min med bil

Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 1,9 km/ 25 min gange

Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 3,4 km/ 7 min med bil

Amalie Skram videregående skole 1000 elever, 6,5 km/ 9 min med bil

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og teglsteinsforcledning

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flat konstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling

Avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Våtrom Overflate gulv

Avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det er lav/ingen oppkant til altandøren, forholdet øker risikoen for fuktskader.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 88 kvm BRA-i / 85 kvm P-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3. etg: Gang(10,4m²), bad/vaskerom(5,3m²), soverom(6,5m²), soverom(12m²), soverom(6,9m²), stue(34,3m²), kjøkken(6,1m²), bod(3m²).

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod på ca. 5 kvm.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Badet har flislagt gulv, boden har gulvbelegg, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Entré:

Velkommen inn. Her møter du en åpen og romslig gang målt til 10,4 m². Her er det plass til garderobeskap, en skohylle eller kroker for yttertøyoppheng. For ytterligere oppbevaring har leiligheten en intern bod målt til 3 m² og en ekstern bod målt til ca. 5 m².

Stue:

Vi beveger oss videre til hjertet av boligen, nemlig stuen. Rommet preges av store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en vakker utsikt. Med sine 34,3 m² byr stuen på svært gode møbleringsmuligheter, enten du ønsker en romslig sofagruppe, lesestol eller sosial sone.

Fra stuen er det utgang til en flott balkong målt til 12 m². Her er det plass til utemøbler og godt selskap. Et fint sted å nyte varme dager og ettermiddagssol.

Kjøkken og spisestue:

Vi beveger oss videre inn til kjøkkenet og den tilhørende spisestuen – et rom som kombinerer funksjonalitet med klassisk stil. Her er det rikelig med både skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter og en heltre benkeplate som tilfører varme og karakter. Ett av overskapene har glassfront – en detalj som gir et lett og dekorativt uttrykk. Over benkeplaten er det lagt fliser som fungerer som både et praktisk og stilrent bakteppe. Videre er kjøkkenet utstyrt med en oppvaskkum i stål og en effektiv ventilator som sørger for god luftgjennomstrømning – detaljer som bidrar til både brukervennlighet og et moderne helhetsinntrykk.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom med god variasjon i størrelse – målt til henholdsvis 12 m², 6,9 m² og 6,5 m².

Hovedsoverommet er på 12 m² og byr på svært gode innredningsmuligheter. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og eventuelt en skrivepult eller annen ønsket møblering.

Det andre soverommet måler 6,9 m² og har en effektiv planløsning som gir plass til seng, nattbord, garderobe og eventuelt en liten arbeidsplass – perfekt som barnerom eller ungdomsrom.

Det tredje soverommet er 6,5 m² og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller

hjemmekontor – alt etter behov.

Bad:

Badet har en størrelse på 5,3 m² og fremstår som funksjonelt med helflisede gulv og vegger, samt malte flater i himlingen.

Rommet er innredet med toalett, en helstøpt servant med skuffeseksjon og profilerte fronter, samt dusjdører i klart glass som gir et rent og luftig uttrykk. Her finner du også opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til rørsystemet plassert på en praktisk måte. For ekstra komfort er det installert varmekabler i gulvet – perfekt for kjølige morgener.

Toalett:

Toalettet er praktisk plassert ved inngangspartiet og er målt til 2 m². Dette toalettet er ideelt for besøkende, med enkel tilgang uten å forstyrre resten av boligen.

Tekniske opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
- Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskap på kjøkkenet uten tilkomst.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

I felleskostnadene er det inkl. grunnpakke med tv og internett levert av Altibox. Dersom ny eier ønsker å oppgradere TV og internett abonnementet må vedkommende selv kontakte leverandør og dekke kostnadene ved dette.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Frende forsikring

Polisenummer

138167

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 100 000

Kommunale avgifter

Kr 14 093

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør et årlig beløp på 5147kr.

Formuesverdi primær

Kr 738 175

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 952 698

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkere registrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

13/1000

Felleskostnader inkluderer

Felles vedlikehold, byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, Altibox tv/fiber, avsetning til vedlikeholdsfond og tilleggstjenester som skifte av ventilasjonsfiltre hvert halvår og ettersyn/skifte av brannslukningsapparater hvert femte år.

Felles vedlikehold, byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, Altibox tv/fiber, avsetning til vedlikeholdsfond og tilleggstjenester som skifte av ventilasjonsfiltre hvert halvår og ettersyn/skifte av brannslukningsapparater hvert femte år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 045

Andel fellesformue

Kr 21 080

Andel fellesformue dato

05.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Krohnegården Panorama

Organisasjonsnummer

989665944

Om sameiet

Sameiet består av 83 seksjoner.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et overskudd på 460 815kr i 2023.

Det er ikke planlagt endringer av fellesutgiftene pdd.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Sendes via e-post til styret.

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Sendes via e-post til styret.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Styret må informeres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Økonomihuset AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 345, seksjonsnummer 31 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/26/345/31:

07.01.2005 - Dokumentnr: 714 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedl.hold av frittstående nettstasjon

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:26 Bnr:345
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2006 - Dokumentnr: 7593 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2006 - Dokumentnr: 7593 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 13/1000
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 83

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Nybygg blokk - Hus 2 datert 29.06.17.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til blokkbebyggelse ifølge Bergen kommune.
Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til Bebyggelse og anlegg ifølge Bergen kommune.

REGULERINGSPLAN PÅ GRUNN

PlanID: 15580000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. ROSENLUND, KROHNEGÅRDEN OG DELER AV
NILS LANGHELLES VEI

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 20.09.1999

Saksnr: 199705400

Dekningsgrad: 99,9 %

Reguleringsformål: Blokkbebyggelse, friluftsområde, Kjørevei, frittliggende småhusbebyggelse, gangvei

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 15580000

Reguleringsformål: 113 - Blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 98,5 %

PlanID: 15580000

Reguleringsformål: 613 - Friluftsområde

Dekningsgrad: 1,4 %

PlanID: 15580000

Reguleringsformål: 310 - Kjørevei

Dekningsgrad: < 0,1 % (5,1 m²)

PlanID: 15580000

Reguleringsformål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Dekningsgrad: < 0,1 % (3,8 m²)

PlanID: 15580000

Reguleringsformål: 322 - Gangvei

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,9 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 15580060

Plantype: 31

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 5 MFL., KROHNEGÅRDEN, ROSENLUND,
PLAN FOR UTBYGGING, FELT B 9C

Saksnr: 200402593

Ikrafttrådte: 04.05.2004

KOMMUNEPLAN

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg ifølge
Bergen kommune.

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Områdenavn: ØB

Dekningsgrad: 98,5 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse: Grønnstruktur
Områdenavn: G
Dekningsgrad: 1,3 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 5100 - LNF
Beskrivelse: LNF
Områdenavn: LNF
Dekningsgrad: 0,1 %

HENSYNSSONER ANGITT HENSYN - FRILUFTSLIV I KOMMUNEPLANEN

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

HENSYNSSONER FARESONE I KOMMUNEPLAN

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_2
Beskrivelse: Faresone ras
Dekningsgrad: 71,3 %

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_1
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 22,3 %

PLANER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN

PlanID: 15580003
Plantype: 31
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 35, NILS LANGHELLES VEI 14
Planstatus: 3
Saksnr: 201110269

PlanID: 11700000
Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII, VEI 975
Planstatus: 3

PlanID: 4480000
Plantype: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII
Planstatus: 3

PlanID: 11520000
Plantype: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII
Planstatus: 3

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H530_3
Beskrivele: Byfjellsgrense - vest
Dekningsgrad: 0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_2
Beskrivele: Faresone ras
Dekningsgrad: 71,3 %

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

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 15580003
Plantype: 31
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 35, NILS LANGHELLES VEI 14
Planstatus: 3
Saksnr: 201110269

PlanID: 11700000

Plantype: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII, VEI 975
Planstatus: 3
Saksnr:

PlanID: 4480000
Plantype: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII
Planstatus: 3
Saksnr:

PlanID: 11520000
Plantype: 30
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII
Planstatus: 3
Saksnr:

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom: 26/340
Bygningsnr: 300710186
Endring:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 16.10.2018
Saksnr: 201817432

Eiendom: 26/340
Bygningsnr: 300679755
Endring:
Bygningstype: Enebolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 23.04.2018
Saksnr: 201743871

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

128 850 (Omkostninger totalt)

139 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 228 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 239 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 242 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Vederlag: 44 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørsgebyr: 8 000,-

Tilrettelegging: 19 000,-

Oppdragsansvarlig

Sander Keilen

Eiendomsmeglerfullmektig

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Tlf: 908 60 736

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

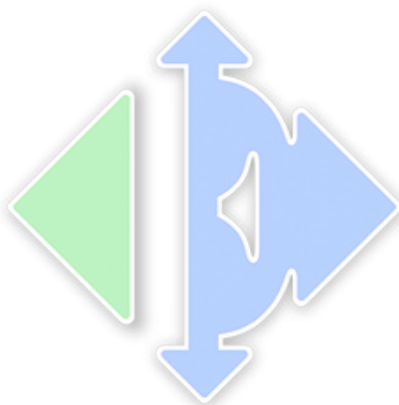
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

16.04.2025

Vedlegg

Leilighet
Krohnegården 172
5146 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 16/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:26, Bnr: 345
Hjemmelshaver:	Eva Solheim Rosenbaum
Seksjonsnummer:	31
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	12 508,1 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eva Solheim Rosenbaum
Befaringsdato:	05.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for samlet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, bed og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og teglsteinsforclledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flat konstruksjon, taket er teknet med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikket.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 - 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 - 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 - 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Stig Klynderud

Kontaktperson: Stig Klynderud

Beliggenhet:

Boligen ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter er kun minutter unna. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvsstakken like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 989 665 944

Navn/foretaksnavn: SAMEIET KROHNEGÅRDEN PANORAMA

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 22.07.2006

Stiftelsesdato: 02.03.2006

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,6m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på 5m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, boden har gulvbelegg, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- I 2025 ble det utført kontroll og service på ventilasjonsanlegget.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3. Etasje	88	0	0	12	85	3
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	88	5	0	12	85	8
SUM BRA	93					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(10,4m²), bad/vaskerom(5,3m²), soverom(6,5m²), soverom(12m²), soverom(6,9m²), stue(34,3m²), kjøkken(6,1m²), bod(3m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

16/04/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på 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.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Eier opplyser at ventilatoren har redusert effekt, for utbedring bør ventilatoren skiftes ut.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,6m².

Merknad/vurdering av avvik:
Det er lav/ingen oppkant til altandøren, forholdet øker risikoen for fuktskader.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det ble utført kontroll og service av anlegget i 2025.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Ingen 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er lav/ingen oppkant til altandøren, forholdet øker risikoen for fuktskader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250058	

Selger 1 navn
Eva Solheim Rosenbaum

Gateadresse	
Krohnegården 172	

Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5146

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250058

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250058

Tilleggs kommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Solheim Rosenbaum	af51ac7329a0083d6a9fb21 d9bf4c041d8416ff8	04.03.2025 11:35:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

SAMEIEVEDTEKTER

for

Krohnegården Panorama.

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 02. november 2005.

Endret ifølge vedtak på sameiermøte 15. mars 2018.

§ 01 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 tinglysningsmyndighetene (Bergen Byfogdembete) før seksjonering gjennomføres (Herunder seksjon/sameie for garasjer).

Av Vedlegg A fremgår seksjonens nummer retting og etasjeplassering. I Vedlegg B er sameiebrøken for sameiet vist. Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonens 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 Bergen kommune, som skal benyttes som fellesarealer for sameiet. (Regler i vedtekter og eierseksjonsloven av 1. januar 2018 gjelder tilsvarende for denne eiendommen så langt de passer.)

§ 02. Fellesareal. (Eierseksjonsloven § 25)

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

Til fellesarealer hører således helebyggningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp og el. Frem til fordelingsskap og sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 03 Rett til bruk. (Eierseksjonsloven § 25)

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 vurdering 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 dett til enhver tid foreligger en gjeldende branninstruks for sameiet.

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.

§ 04 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 nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 05 Vedlikehold. (Eierseksjonsloven § 32 og § 33.)

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Sameiet dekker sameiets egenandel ved skader o.l., som dekkes av sameiets forsikring.

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

(Eierseksjonsloven § 33)

Sameiet skal holde utvendig og innvendig fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkeltes vedlikeholdsplikt. (Jfr. § 32 eierseksjonsloven.) Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseier. Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner det er behov for. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Adkomstbalkonger, herunder renner og sluk, skal holdes ved like av seksjonseierne i henhold til seksjonens bredde.

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 avsetting til fond til fremtidig vedlikehold.

§ 06 Rettslig råderett. (Eierseksjonsloven § 23, § 24 og § 25.)

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 begrensninger gjelder:

- a) Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskrimineringsloven om seksuell orientering og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. (Eierseksjonsloven § 6)
- b) Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven §23 og § 24.
- c) Seksjonene kan ikke eies av juridiske personer.

§ 07 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter. (Eierseksjonsloven § 29)

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forlik.

Den enkelte sameier skal betale a konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløp 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 renhold av fellesarealer og oppvanning/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.

§ 08 Heftelsesform. (Eierseksjonsloven § 30)

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

§ 09 Panterett for sameiernes forpliktelse. (Eierseksjonsloven § 31)

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 besluttet gjennomføres.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter 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 tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven §27, jfr vedtektene §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. Tvangsfullbyrdsloven §§4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven §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 tvangsfullbyrdsloven § 11-22 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11 Fravikelse. (Eierseksjonsloven § 39)

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 § 39.

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 delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

§ 12 Sameiermøtet.

Sameiermøtet 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 førstkommande 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 sameiermøtet 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
3. velge styremedlemmer
4. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre

Det ekstraordinære sameiermøte 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 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 til stede. 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.

Innkallingen 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 sameiermøtet, men likevel minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner dette nødvendig, eller 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 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 stemmer likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

1. ombygging, påbygging 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 fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer for 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 (ev. 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 særskilte forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketredelsen. 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 møter 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 til stede. Vedtak avgjøres 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 drift.

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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven §11 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.

Sameiet 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 noen spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har fremtredende personlige eller økonomiske 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 på sameiermøtet.

§ 24 Registrering i foretaksregisteret.

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25 Forholdet til loven om eierseksjoner.

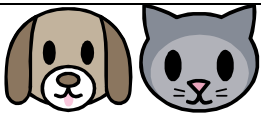
Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får loven av 1. januar 2018 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

Bergen 15.mars 2018.



KROHNEGÅRDEN PANORAMA

Husordensregler.

	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 <u>ikke</u> være til sjanse 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. (Se tillegg under) Plassene for gjesteparkering skal kun benyttes til besøksparkering. Styret kan taue bort bilvrak, tilhengere og campingvogner/biler, og uregistrerte biler. <u>Dette gjelder også kjøretøy benyttet av beboer, og som er parkert på gjesteparkering.</u> 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 sjanse 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.
	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.



KROHNEGÅRDEN PANORAMA

	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.
---	---

Årsmøtevedtak 30.03.2011. Tilføyelse til punkt 5;

«Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av sameiets beboere. Styret kan begjære motorvogner tilhørende beboere, som er parkert på gjesteparkeringsplasser, borttauet for eiers regning. «

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
Bergen Fiber	Bergen Fiber / Altibox	e-post: kundeservice@altibox.no	55127200
Vaktsentralen Ved krise ring>>>	Bergen Kommune 55565280	Van. El. Og annet	55291110 55567815
Olav Grevstad AS	Rørlegger		55546980
CERTEGO (Låsservice)	CERTEGO 55299999	Ved akutt «låstrøbbel» Nøkler bestilles fra styret.	97055300
MonsenElektro AS	Elektrisk	Kontakt Stig André Toresen	55 29 39 40 / 915 50 001
Scan Heis 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 911 52 915.

Gjelder også ved feil på garasjeporter og heis. **Arbeid kan ikke rekvireres av sameiere.**

Nabolagsprofil

Krohnegården 172 - Nabolaget Rosenlund/Renneberget - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Krohnegården Linje 46	5 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	5 min 2.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.8 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	6 min 2.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	6 min 3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	25 min 1.9 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min 3.4 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

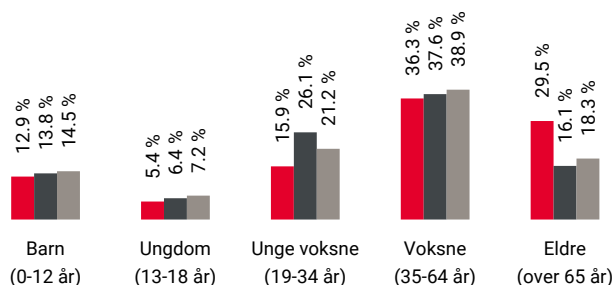
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenlund/Renneberget	1 244	550
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn	25 min 1.8 km
Lekeklossen Storhammaren barnehage (... 20 barn	27 min 1.9 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	25 min 1.9 km

Dagligvare

Spar Sikthaugen	15 min
Kiwi Oasen	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



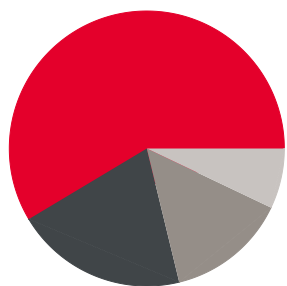
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Mowinckelbanen	17 min	🚶
	Ballspill	1.3 km	
⚽	Langhellebanen	19 min	🚶
	Ballspill	1.3 km	
🚴	Sprek & Blid Sissel's	5 min	🚗
🚴	SATS Oasen	5 min	🚗

Boligmasse



58% enebolig
20% rekkehus
14% blokk
7% annet

«Strålende utsikt. ettermiddag/kveld-sol. trafikkstøy. Praktiske leiligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Mye
Ingen



Varer/Tjenester



Oasen

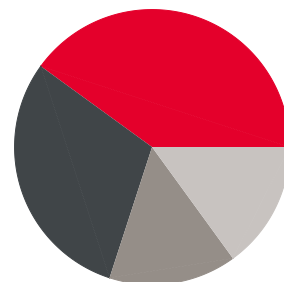
7 min 🚗



Apotek 1 Oasen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



40% i barnehagealder
30% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



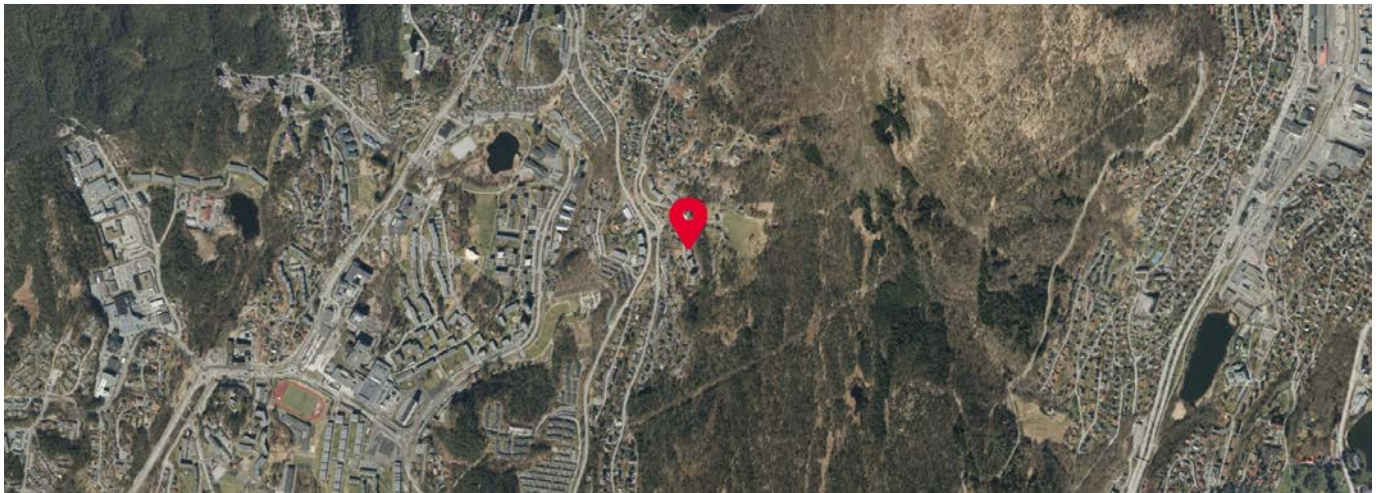
0%

46%

Rosenlund/Renneberget
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



REFERAT FRA SAMEIERMØTET I KROHNEGÅRDEN PANORAMA,

Sælen Kirke, 17.04.24, kl. 18:30

Det møtte 32 sameiere hvorav 25 med stemmerett + 16 fullmakter. Totalt 41 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: Stig Klynderud

Tellekorps: Alf Iden og Espen Klingenberg

Protokollunderskrivere: Eli Holm-Larsen og Jenny Kallsten

1. Konstituering og godkjenning av innkallingen.

Godkjent, uten merknader eller kommentarer.

2. Forretningsorden

Godkjent, uten merknader eller innvendinger

3. Revisjonsberetningen for 2023

Godkjent uten kommentarer.

4. Godkjenning av regnskap med styrets orientering 2023

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

5. Styrehonorar 2024

Valgkomiteén foreslår å øke honoraret med kr 10 000,00 for 2024.

Nytt styrehonorar foreslås til kr 155 000,00.

Godkjent uten kommentarer.

6. Forslag fra styret og sameiere

i. Forslag nr. 1/2024 Justering av husleie

Styret foreslår å justere husleien med følgende:

-Felleskostnadene økes med 5% fordelt ihht brøkfordeling i sameiet, grunnet generelle økninger kostandene i samfunnet

-Økning i Altibox kr 50,00 pr mnd. Altibox har økt sine priser tre ganger det siste året: 1. januar 23, 1. april 23 og 1. januar 24.

Husleien vil få følgende endring, med virkning fra **1 juni 2024:**

Dagens husleie	2526,00	2708,00	2890,00	3076,00	3255,00	3437,00	3261,00	3784,00
Ny husleie	2666,00	2856,00	3045,00	3239,00	3427,00	3617,00	3809,00	3979,00

Godkjent uten kommentarer.

ii. Forslag nr. 2/2024 Tak over svalganger i øverste etasje i hvert hus

Forslag fra T Thorsen, leilighet 117:

«Det er et ønske om å bygge inn svalgangene i den øverste etasjen i hvert hus. Dette for å sikre og forebygge løse fliser, samt hyppige utbedringer av svalgangene som i dag er lite skjermet for vær og vind.

Årsmøtet ber styret om å få inn anbud på kostand ved å legge tak over svalgangene slik at vi hindrer at det regner direkte på flisene.

Forslag: Styret gis fullmakt til å utrede alternative løsninger for overbygg på svalganger i øverste etasje i hvert hus, samt et kostnadsoverslag.

Løsningsforslag fremmes til neste årsmøte. «

Thorsen, som hadde fremmet forslaget, innledet med begrunnelse og argumentasjon for å bygge inn svalgangene. Dette spesielt med tanke på å unngå stadig vedlikehold av løse fliser i fremtiden.

Styreleder la fram styrets syn på forslaget. Tilsvarende sak har vært oppe tidligere. Omfanget av å bygge inn svalgangene i øverste etasje vil ha innvirkning på kommunal godkjenning, sameiets brannkonsept, alternative løsningsforslag hvor tilgang til takene også må tas med i en løsning, HMS, og annet. Kommunale krav til Minste Utvendig Areal (MUA) har sameiet gjennom utbygger, allerede overskredet. Det er ventelig at kommunal godkjenning vil sitte langt inne. En eventuell utredning fram mot neste årsmøte vil kreve ekstern ekspertise som kan foreta en vurdering av disse momentene. Leie av ekstern ekspertise vil også ha en kostnadsside som må tas inn i 2024 budsjettet.

Ved en fremleggelse av alternative forslag vil det også være nødvendig å komme med et kostnadsoverslag, samt finansiering. Hvilke konsekvenser dette vil ha for den enkelte seksjonseier er foreløpig uklart.

Styrets holdning til forslaget er å vurdere andre løsninger enn overbygg/innglassing.

Spørsmål fra Nordberg (408) om det er mulig å se på andre løsninger enn å legge fliser på øverste etasje. Styreleder svarte at det vil være fullt mulig og som styret vil vurdere.

Søfteland (119) poengterte at det ved siste tunge snøfall var vanskelig å komme ut fra egen dør, både på svalgang og terrasse, og at et overbygg vil avhjelpe vesentlig.

Det kom også opp et forslag til å montere entrètak (plastoverbygg 100x150 cm) over hver inngang. Dette kan følgelig vurderes, og som kostnadsmessig vil måtte dekkes av den enkelte.

Etter noe diskusjon ble det foretatt avstemming av forslaget fra Thorsen. Resultatet av avstemmingen var følgende:

- for forslaget: 18 stemmer
- mot forslaget: 22 stemmer

Forslaget om å utrede mulige løsninger for overbygg over svalgangene i øverste etasjene falt med 22 mot 18 stemmer.

7. Godkjenning av budsjett 2024

Budsjettet for 2024 ble godkjent.

8. Valg av nytt styre, varamedlemmer og valgkomité

Valgkomitéens forslag til endringer i styret, varamedlemmer og valgkomité ble tatt til følge.

Nytt styre vil dermed se slik ut:

Styreleder:	Stig Klynderud	(for to år)
Styremedlem:	Carina Linde Wisnes	(for to år)
Styremedlem:	Einar Aase	(ikke på valg)
Styremedlem:	Hans-Petter Holm-Larsen	(ikke på valg)
Vara:	Bjørn Jarlind	(for ett år)
Vara:	Kari Lie	(for ett år)
Vara:	Rune Steinsbu	(for ett år)

Valgkomité:

Ketil B. Eriksen	(for ett år)
Bjarnar Sandven	(for ett år)
Rønnaug Tveit	(for ett år)

Fyllingsdalen, 17.04.2024

Referent


Stig Klynderud

Protokollunderskriver.


Eli Holm-Larsen

Protokollunderskriver.


Jenny Kallsten

Styret i Krohnegården
Panorama
Telefon: 91152 915
E-post:

Krohnegården 170-176
5146 Fyllingsdalen
samkropan@outlook.com

KROHNEGÅRDEN PANORAMA

VELKOMMEN TIL

SAMEIERMØTE 2024

Sælen kirke

ONSDAG 17.april 2024

Klokken 18:30

STYRET I KROHNEGÅRDEN PANORAMA

DAGSORDEN FOR

SAMEIERMØTE I SAMEIET KROHNEGÅRDEN PANORAMA.

17 april 2024

1. Konstituering med godkjenning av innkalling.
2. Godkjenning av forretningsorden.
3. Revisjonsberetning for 2023.
4. Godkjenning av regnskap med styrets orientering 2023.
5. Styrehonorar 2024
6. Forslag fra styret og sameiere
7. Godkjenning av budsjett 2024
8. Valg av styre, varamedlemmer og valgkomite.
9. Avslutning.

Ihht. Lov av 23.05.97 kap. VI §34 kan sameiermøte ikke behandle andre saker enn de som er nevnt i innkallingen til møte.

Generell info.

Sameierne skriver seg inn ved ankomst. Stemmeberettigede får utlevert ett rødt og ett grønt plastbelagt ark. Rødt brukes ved avstemming. Grønt for å få tildelt taletid. Arkene leveres inn ved møtets slutt!

FORSLAG TIL FORRETNINGSORDEN 2024.

SAMEIERMØTE I SAMEIET KROHNEGÅRDEN PANORAMA.

1. **SAMEIERMØTE LEDES AV STYRETS LEDER, MED MINDRE SAMEIERMØTET VELGER ANNEN MØTELEDER.**

2. **SAMEIERMØTE VELGER;**

EN REFERENT OG TO PROTOKOLLUNDERSKRIVERE

EN MØTESEKRETÆR OG TO MEDLEMMER TIL TELLEKORPS.

3. **MØTELEDER KAN STILLE FORSLAG OM BEGRENSET TALETID OG AVSLUTNING AV ORDSKIFTE.**
4. **ETTER AT DET ER VEDTATT Å SETTE STREK, KAN IKKE FORSLAG FREMSETTES ELLER TREKKES.**
5. **FORSLAG INNKOMMET TIL STYRET INNEN FRISTEN, BLIR FREMLAGT PÅ MØTET OG TATT OPP TIL BEHANDLING. SAMME FORSLAG MOTTATT FRA FLERE, TAS OPP UNDER ETT.**
6. **DE SOM HAR INNLEGG/KOMMENTARER TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES, MELDER FRA TIL MØTESEKRETÆR FØR BEHANDLING AV AKTUELL SAK TAR TIL TALETID VIL BLI GITT.**

Til Årsmøtet i Sameiet Krohnegården Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Krohnegården Panorama som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 17. mars 2024
Skudal Revisjon & Rådgivning AS



Terje Skudal
statsautorisert revisor

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 2023 ble på kr 460 815, mot et underskudd på kr 114 721 året før. Egenkapitalen utgjør 93,8% mot 87,2% ved forrige årsskifte.

Sameiets egenkapital må etter styrets mening vurderes opp mot planlagte og uforutsette fremtidige vedlikeholdsbehov. Referanse også til note 7 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 2023:

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 noe lavere enn i 2022, men likefult viktige for å ivareta våre alles verdier i sameiet.

Hovedaktivitetene har vært:

- snekker- og malerarbeid i hus 2
- Sjekk av beslag og lister rundt vinduer i trappehuset i nr 172, mtp lekkasjer
- Skifte av porttelefoner i hus 1 (nr 170)
- Vask av svalganger

Vi har nå foretatt brannisolering av søyler i hus nr 1, 2 og 4. Hus nr 3 (nr 174) gjenstår. Grunnet reklamasjon på arbeidet som ble gjort i hus 1 og 2 (i 2021 og 2022), ble arbeid med søyler i hus 3 ikke påbegynt i 2023.

Vedlikeholdsfondet, som ble opprettet i juni 2019, fortsetter å vokse og utgjør nå kr 1 180 634,00. Beløpet inkluderer renteinntekter for 2023. Avsetning 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.

For øvrig besluttet styret å fjerne de sandkassene som har stått ubrukt i alle år. Dette åpner opp for annen og bedre bruk av fellesarealene inn til hvert hus. Det kan nevnes at noe dugnadsarbeid er gjort over inngangspartiet til hus 1 og 2 (nr 170/172) med tanke på sosiale aktiviteter på dette fellesarealet.

En annen post i driftsbudsjett vårt som har økt vesentlig de siste årene er fellesstrømmen. Det er avlesing av fellesstrøm for hvert hus, som omfatter lys i felles garasjer, bossrom,

inngangspartier, trappe- og svalganger, samt styrehuset. Utgiftene til fellesstrøm gikk noe ned i forhold til 2022. Forbruket i sameiet lå omtrent på samme nivå som fjoråret, men Regjeringens støtte bidro til at kostnadene gikk noe ned.

Kompensasjon fra Altibox, for bortfall av TV2 kanaler i perioden 1 april – 31 okt 2022, ble betalt til sameiet i første kvartal 2023.

Gjennom 2023 har det vært salg av to leiligheter i sameiet.

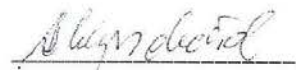
Sameiet har i 2023 ikke hatt ansatte, men dugnadspenger er betalt ut til seksjonseiere som har utført dugnad.

I sameiets styre sitter tre menn og en kvinne. Styret vurderer naboforholdet i sameiet til å være tilfredsstillende. Det samme gjelder nærmiljøet.

Sameiets virksomhet forurensar ikke det ytre miljøet

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

Fyllingsdalen, 17 februar 2024



Stig Klynderud
Styrets leder



Hans Petter Holm-Larsen
Styremedlem



Einar Aase
Styremedlem/nestleder



Carina Linde Wisnes
Styremedlem

Årsoppgjør rapport

Sameiet Krohnegården Panorama

2023

økonomihuset

Resultatregnskap

Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2023	2022
Felleskostnader		2 704 956	2 705 676
Andre driftsinntekter		94 152	23 410
Sum driftsinntekter	1	2 799 108	2 729 086
Lønnskostnad	2, 3	236 858	209 798
Avskrivning varige driftsmidler		17 897	17 897
Juridisk/økonomisk bistand	4	138 775	134 967
Annen driftskostnad	5	1 975 182	2 488 198
Sum driftskostnader		2 368 712	2 850 860
Driftsresultat		430 396	-121 774
	6		
Annen renteinntekt		27 870	5 369
Annen finansinntekt		2 549	1 684
Sum finansinntekter		30 419	7 053
Sum netto finansposter		30 419	7 053
Ordinært resultat før skattekostnad		460 815	-114 721
Ordinært resultat		460 815	-114 721
Årsresultat		460 815	-114 721
Overført egenkapital		183 198	-369 243
Overført vedlikeholdsfond	7	277 617	254 522
Sum disponert		460 815	-114 721

Balanse

Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		644 284	662 181
Sum varige driftsmidler		644 284	662 181
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	8	644 284	662 181
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 847	182
Andre fordringer		46 919	93 256
Sum fordringer		59 766	93 438
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 568 229	1 146 069
Sum omløpsmidler		1 627 995	1 239 507
Sum eiendeler		2 272 280	1 901 688

Balanse

Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond		1 180 635	903 018
Annen egenkapital		951 497	768 298
Sum opptjent egenkapital		2 132 132	1 671 317
Sum egenkapital		2 132 132	1 671 317
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 439	178 970
Skyldige offentlige avgifter		57 652	50 202
Annen kortsiktig gjeld		2 056	1 199
Sum kortsiktig gjeld		140 148	230 371
Sum gjeld		140 148	230 371
Sum egenkapital og gjeld		2 272 280	1 901 688

Fyllingsdalen, 15.02.2024
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	2023	2022
3220 INNTEKT FOR FELLESKOSTNADER		1 952 928	1 952 928
3221 INNTEKT FOR FELLESKOST FIBER / TV		373 500	373 500
3222 Innpekt til vedlikeholdsfond		250 008	250 008
3230 INNTEKT FOR FELLESKOSTNADER FILTER OG		128 520	129 240
Felleskostnader		2 704 956	2 705 676
3900 Annen inntekt		70 825	23 165
3902 Purregebyr		490	245
3905 Forsikringsoppgjør		22 837	0
Andre driftsinntekter		94 152	23 410
Sum driftsinntekter	1	2 799 108	2 729 086
5000 Honorar dugnad / varamedlemmer		63 200	38 600
5331 STYREHONORAR		145 000	145 000
5400 Arbeidsgiveravgift		28 658	25 888
5900 GAVE,FRADRAGSBERETTIGET		0	310
Lønnskostnad	2, 3	236 858	209 798
6000 AVSKR. FAST EIENDOM		17 897	17 897
Avskrivning varige driftsmidler		17 897	17 897
6704 REVISJONSHONORAR		15 619	14 600
6705 REGNSKAPSHONORAR		123 156	120 367
Juridisk/økonomisk bistand	4	138 775	134 967
6300 LEIE AV MØTELOKALE		2 500	2 000
6340 Lys, varme		139 557	160 420
6360 RENHOLD FELLE AREALER		146 618	127 668
6420 LEIE DATASYSTEMER		1 199	1 199
6540 SMÅANSK./PLANTER MM		19 470	2 801
6545 SYSTEMNØKLER		6 080	22 743
6559 ANNET DRIFTSMATERIALE		6 537	3 519
6570 KJØP UTSTYR / FORBRUKSMATERIELL		2 907	3 606
6593 LADESTASJON		70 825	23 375
6600 VEDLIKEH.BYGN./FELLESAR./GAR.		656 312	1 427 620
6603 Serviceavtaler		69 640	0
6630 SERV./VEDLIKEH.GARASJEPORT		28 061	7 893
6640 SERVICE, VEDLIKEHOLD, VENTIL		19 200	0
6690 REPARASJON OG VEDL.HOLD ANNET		0	2 813
6699 Forsikring egenandel		10 000	0
6788 VAKTMESTERTJ./SNØMÅKING		72 138	46 626
6789 HEISSERVICE/VEDLIKEHOLD		112 821	134 426
6791 TV/Bredbånd		415 083	341 628
6901 MOBILTELEFON		4 022	3 561
7500 FORSIKRINGSPREMIE		183 461	168 123
7770 BANK- OG KORTGEBYR		8 751	8 179
Annen driftskostnad	5	1 975 182	2 488 198
Sum driftskostnader		2 368 712	2 850 860

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2023	2022
Driftsresultat		430 396	-121 774
8050 RENTEINNTEKT BANKINNSKUDD	6	27 870	5 369
Annen renteinntekt		27 870	5 369
8070 Annen finansinntekt		0	1 684
8079 ANNEN FINANSINNTEKT		2 549	0
Annen finansinntekt		2 549	1 684
Sum finansinntekter		30 419	7 053
Sum netto finansposter		30 419	7 053
Ordinært resultat før skattekostnad		460 815	-114 721
Ordinært resultat		460 815	-114 721
Årsresultat		460 815	-114 721
8960 OVERFØRINGER ANNEN EGENKAPITAL		183 198	-369 243
Overført egenkapital		183 198	-369 243
8910 AVSETNING VEDLIKEHOLDSPOND		277 617	254 822
Overført vedlikeholdsfond	7	277 617	254 522
Sum disponert		460 815	-114 721

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
1100 Styrerom, oppgraderinger bygning og fellesare		644 284	662 181
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		644 284	662 181
Sum varige driftsmidler		644 284	662 181
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	8	644 284	662 181
Omløpsmidler			
Fordringer			
1500 KUNDEFORDRINGER		12 847	182
Kundefordringer		12 847	182
1570 Andre kortsiktige fordringer		0	49 800
1743 FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		46 919	42 704
1749 FORSKUDDSBETALTE KOSTN.		0	752
Andre fordringer		46 919	93 256
Sum fordringer		59 766	93 438
Investeringer			
1920 DRIFTSKONTO 3624.69.80467		139 471	145 428
1921 KORTKONTO 3633.41.34975		4 092	3 428
1925 HØYRENTESKONTO 36242432589		200 261	56 316
1930 VEDLIKEHOLDSFOND 3624.34.34232		1 180 636	903 018
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK		43 770	37 879
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 568 229	1 146 069
Sum omløpsmidler		1 627 995	1 239 507
Sum eiendeler		2 272 280	1 901 688

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
2040 AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND		1 180 635	903 018
Vedlikeholdsfond		1 180 635	903 018
2050 EGENKAPITAL		951 497	768 298
Ånnen egenkapital		951 497	768 298
Sum opptjent egenkapital		2 132 132	1 671 317
Sum egenkapital		2 132 132	1 671 317
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Ånnen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 LEVERANDØRGJELD		80 439	178 970
Leverandørgjeld		80 439	178 970
2600 FORSKUDDSTREKK		43 509	37 618
2770 SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		14 143	12 584
Skyldige offentlige avgifter		57 652	50 202
2910 Gjeld til ansatte og eiere		2 056	1 199
Ånnen kortsiktig gjeld		2 056	1 199
Sum kortsiktig gjeld		140 148	230 371
Sum gjeld		140 148	230 371
Sum egenkapital og gjeld		2 272 280	1 901 688

Note 1 Regnskapsprinsipp

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandards. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Arbeidsgiveravgift	28 658	25 888
GAVE,FRADRAKSBERETTIGET	0	310
Honorar dugnad /	63 200	38 600
STYREHONORAR	145 000	145 000
Lønnskostnader	236 858	209 798

Note 3 Lån/sikkerhet ledende

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

Note 4 Andre kostnader

	Årets	Fjorårets
ANNET DRIFTSMATERIALE	6 537	3 519
BANK- OG KORTGEBYR	8 781	8 179
Forsikring egenandel	10 000	0
FORSIKRINGSPREMIE	183 461	168 123
HEISSERVICE/VEDLIKEHOLD	112 821	134 426
KJØP UTSTYR / FORBRUKSMATERIELL	2 907	3 606
LADESTASJON	70 825	23 375
LEIE AV MØTELOKALE	2 500	2 000
LEIE DATASYSTEMER	1 199	1 199
Lys, varme	139 557	160 420
MOBILTELEFON	4 022	3 561
RENHOLD FELLES AREALER	146 618	127 668
REPARASJON OG VEDL.HOLD ANNET	0	2 813
SERV./VEDLIKEH.GARASJEPORT	28 061	7 893
SERVICE, VEDLIKEHOLD, VENTIL	19 200	0
Serviceavtaler	69 640	0
SMÅANSK./PLANTER MM	19 470	2 801
SYSTEMNØKLER	6 080	22 743
TV/Bredbånd	415 083	341 628
VAKTMESTERTJ./SNØMÅKING	72 138	46 626
VEDLIKEH.BYGN./FELLESAR./GAR.	656 312	1 427 620
Ånnen driftskostnad	1 975 182	2 488 198

Note 5 Honorar juss-økon

	Årets	Fjorårets
REGNSKAPSHONORAR	123 156	120 367
REVISJONSHONORAR	15 619	14 600
Juridisk/økonomisk bistand	138 775	134 967

Note 6 Disponible midler

	Årets	Fjorårets
Disponible midler pr 01.01	1 009 136	1 105 959
+ Periodens resultat	460 815	-114 721
+ Åv- og nedskrivninger i perioden	17 897	17 897
= Disponible midler pr 31.12	1 487 848	1 009 136
Kontrollsum	1 487 848	1 009 136

økonomihuset

Note 7 Fondsoversikt

	Årets	Fjorårets
AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND	1 180 635	903 018
Fondsoversikt	1 180 635	903 018

Note 8 Anleggsmiddel

	Kostpris	Tilgang	Avgang	Akk.av/ ned	Regnskapm. verdi	Årets. or d. avskr.
Styrerom	791 055	0	0	146 770	644 285	17 897
Sum	791 055	0	0	146 770	644 285	17 897

FORSLAG TIL STYREHONORAR

18.mars 2024

Forslag nr.

Fremmet av: Valgkomitèen

Vurdering av styrehonorar

Valgkomitèen fikk i oppdrag å vurdere størrelsen på styrehonoraret.

For vårt sameie ble styrehonoraret sist justert opp i 2022.

Valgkomitèen foreslår å øke honoraret med kr 10 000 for 2024.

Nytt styrehonorar foreslås til kr 155 000,00

Ketil Bård Eriksen

Rønnaug Tveit

FORSLAG TIL SAMEIERMØTE.

17.mars 2024

Forslag nr. 1/2024

Justering av husleie

Forslag fra styret:

Husleien justeres med følgende:

- Felleskostnader økes med 5 % fordelt ihht til brøkfordeling i sameiet, grunnet generelle økninger i kostnadene i samfunnet
- Økning av Allibox: kr 50,00 pr mnd. Allibox har økt sine priser tre ganger det siste året: 1. jan 23, 1. apr 23 og 1. jan 24.

Husleien vil få følgende endring, med virkning fra 1 juni 2024:

Dagens husleie	2526,00	2708,00	2890,00	3076,00	3255,00	3437,00	3621,00	3784,00
Ny husleie	2666,00	2856,00	3045,00	3239,00	3427,00	3617,00	3809,00	3979,00

FORSLAG TIL SAMEIERMØTE.

27.mars 2024

Forslag nr. 2/2024

Tak over svalganger i øverste etasje i hvert hus

Forslag fra T Thorsen, leilighet 117:

Det er ønske om å bygge inn svalgangene i den øverste etasjen i hvert hus. Dette for å sikre og forebygge løse fliser, samt hyppige utbedringer av svalgangene som idag er lite skjermet for vær og vind.

Årsmøtet ber styret om få inn anbud på kostnad ved å legge tak over svalgangen slik at vi hindrer at det regner direkte på flisegolvet

Forslag: Styret gis fullmakt til å utrede alternative løsninger for overbygg på svalganger i øverste etasje i hvert hus, samt et kostnadsoverslag.
Løsningsforslag fremmes til neste årsmøte.

Budsjet 2024

Godkjent

Kontonavn	2023	2024
INNTEKT FOR FELLESKOSTNADER	-1 952 928,00	-2 009 992,00
Inntekt til vedlikeholdsfond	-250 008,00	-250 008,00
INNTEKT FOR FELLESKOSTNADER FILTER OG BRANNVER	-128 520,00	-128 520,00
INNTEKT FOR TV/BREDBÅND	-373 500,00	-402 550,00
Annen inntekt	0,00	-3 000,00
Purregebyr	0,00	0,00
Viderefakturerings av kostnader	0,00	0,00
Ladestasjoner	0,00	0,00
Sum inntekter	-2 704 956,00	-2 794 070,00
Honorar dugnad / varamedlemmer	50 000,00	63 000,00
LØNN TIL ANSATTE	0,00	0,00
STYREHONORAR	145 000,00	155 000,00
Arbeidsgiveravgift	27 500,00	30 100,00
AVSKR. FAST EIENDOM	17 616,00	17 897,00
AVSKRIVNINGER	0,00	0,00
LEIE AV MØTELOKALE	3 000,00	3 000,00
Lys, varme/fellesstrøm hus 1-4	160 000,00	140 475,00
RENHOLD FELLE AREALER	131 000,00	153 955,00
ANNEN LEIEKOSTNAD	0,00	0,00
SMÅANSK./PLANTER MM	7 000,00	10 500,00
SYSTEMNØKLER (SERVICEAVTALE)	23 000,00	14 000,00
PROGRAMVARE ÅRLIG VEDLIKEHOLD	1 200,00	1 200,00
ANNET DRIFTSMATERIALE	5 000,00	5 000,00
KJØP UTSTYR / FORBRUKSMATERIELL	0,00	0,00
DIVERSE UTGIFTER SAMEIET	1 000,00	1 000,00
Filter til leiligheter	30 000,00	40 000,00
LADESTASJON	0,00	0,00
VEDLIKEH.BYGN./FELLESAR./GAR.	923 000,00	898 443,00
UTSKIFTNING AV brannslukningsapp	0,00	0,00
GARTNERARBEID FELLESONMRÅDER	43 664,00	33 500,00
SERV./VEDLIKEH.GARASJEPORT	5 000,00	6 000,00
REPARASJON OG VEDL.HOLD ANNET	0,00	0,00
UTVENDIG MALERARBEID	0,00	0,00
REVISJONSHONORAR	14 000,00	16 000,00
REGNSKAPSHONORAR	128 000,00	128 423,00
VAKTMESTERTJ./SNØMÅKING (se gartnerarb)	50 000,00	65 332,00
HEISSERVICE/VEDLIKEHOLD	101 000,00	117 625,00
VAKTHOLD / ALARMANLEGG	36 000,00	36 000,00
TV/Bredbånd	361 548,00	437 493,00
KONTORREKVISITA	4 700,00	6 000,00
MOBILTELEFON	3 720,00	4 200,00
DRIVSTOFF TRANSPORTMIDL. 1	0,00	0,00
GAVE, FRADRAGSBER.	0,00	0,00
FORSIKRINGSPREMIE	180 000,00	196 919,00
BANK- OG KORTGEBYR	9 000,00	9 000,00
Annen kostnad	0,00	0,00
ANNEN KOSTNAD, FRADRAGSBER.	0,00	0,00
RENTEINNTEKT BANKINNSKUDD	-6 000,00	-46 000,00
RENTEKOSTNAD LEVERANDØRGJELD	0,00	0,00
Fond ventilasjon	0,00	0,00
OVERFØRINGER ANNEN EGENKAPITAL	250 008,00	250 008,00
Sum inntekter	-2 704 956,00	-2 794 070,00
Sum utgifter	2 704 956,00	2 794 070,00
Mer-/mindreforbruk	0,00	0,00

*Styremedlem
Styreleder SKP.*

FORSLAG TIL NYTT STYRE FOR 2024

18.mars 2024

Forslag nr.

Fremmet av: Valgkomitèen

Nytt styre for 2024 i Sameiet Krohnegården Panorama

Styret for 2023:

Styreleder:	Stig Klynderud	(176)	- (på valg)
Styremedlem:	Hans Petter Holm-Larsen	(172)	- (ikke på valg)
Styremedlem:	Einar Aase	(174)	- (ikke på valg)
Styremedlem:	Carina Linde Wisnes	(176)	- (på valg)
Varamedlem:	Bjørn Jarlind	(170)	- 1 år (på valg)
Varamedlem:	Linda Os	(174)	- 1 år (på valg)
Varamedlem:	Rune Steinsbu	(176)	- 1 år (på valg)

Forslag for 2024:

Styreleder:	Stig Klynderud	(176)	- 2 år
Styremedlem:	Carina Linde Wisnes	(176)	- 2 år
Styremedlem:	Einar Aase	(174)	
Styremedlem:	Hans Petter Holm-Larsen	(172)	
Varamedlem:	Bjørn Jarlind	(170)	- 1 år
Varamedlem:	Kari Lie	(174)	- 1 år
Varamedlem:	Rune Steinsbu	(176)	- 1 år

Rønnaug Tveit

Ketil Bård Eriksen

FORSLAG TIL VALGKOMITÈ

18.mars 2024

Fremmet av: Valgkomitèen

Forslag til valgkomitè for 2024

Valgkomitèen tar gjenvalg og består av:

Ketil B Eriksen	(nr 170)
Rønnaug Tveit	(nr 176)
Bjarnar Sandven	(nr 176)

Ketil B Eriksen

Rønnaug Tveit

Styret i Krohnegården Panorama
Telefon: 911 52 915

Krohnegården 170-176
5146 Fyllingsdalen
samkropan@outlook.com

KROHNEGÅRDEN PANORAMA

FULLMAKT TIL SAMEIERMØTE 2024

Fullmaktsgeber: _____ Hus nr. _____ Leilighet _____

Fullmakthaver:

Undertegnede gir styret fullmakt til å avgi stemme for seg ifm sameiermøtet 2024. Fullmakt kan gis **in blanco** eller det skal avgis stemme som beskrevet under. Sett **X**

Sak nr.	Gjelder	For/Ja	Imot/Nei
1	Godkjenning av innkalling		
2	Godkjenning av forretningsorden		
3	Godkjenning av Revisjonsberetning		
4	Godkjenning av regnskap og styrets orientering		
5	Godkjenning av styrehonorar		
6	Godkjenning økte fellesutgifter og Altibox		
7	Godkjenning av budsjett 2024		
8	Valg av 2 styremedlemmer, 3 varamedlemmer og valgkomité (se neste side)		

Sted.....Dato.....Underskrift.....

Styret i Sameiet Krohnegården Panorama har innkalt til ordinært årsmøte den 17 april, kl 1830. Årets årsmøte fokuseres på de helt nødvendige poster som skal gjennomgås i forbindelse med årsmøtene (ihht Lov av 23/5-97 Eierseksjonsloven).

Ved tilfelle av at årsmøtet for 2024 må utsettes, avholdes på annen måte eller at seksjonseier ikke har anledning til å stille, kan denne fullmakt fylles ut.

Fullmakt kan sendes på e-post til Styret (samkropan@outlook.com) eller i postkassen til én av styrets medlemmer, alternativt leveres på årsmøtet.

Sak nr 8:

Valg:

Posisjon	Navneforslag	Varighet	Ja
Styreleder	Stig Klynderud (176)	2 år	
Styremedlem annet forslag			
Styremedlem	Carina Linde Wisnes (176)	2 år	
Styremedlem annet forslag			
Varamedlem	Bjørn Jarlind (170)	1 år	
Varamedlem annet forslag			
Varamedlem	Kari Lie (174)	1 år	
Varamedlem annet forslag			
Varamedlem	Rune Steinsbu (176)	1 år	
Varamedlem annet forslag			

Valgkomitè:

Posisjon	Navneforslag	Varighet	Ja
Valgkomitè	Ketil B Eriksen (170)	1 år	
	Rønnaug Tveit (176)	1 år	
	Bjarnar Sandven (176)	1 år	
Andre forslag			
Andre forslag			

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 26/345/0/0
Utløst 16. desember 2024

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 vertikallnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
259006911	Grunneiendom	0	Ja	12 508,0 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15580000	30	FYLLINGSDALEN. ROSEN Lund, 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 % (3,8 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, ROSEN Lund, 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	Beskrivelse	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	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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
15580003	31	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 35, NILS LANGHELLES VEI 14	3	201110269
11700000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII, VEI 975	3	-
4480000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII	3	-
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
26/340	300710186	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	16.10.2018	201817432
26/340	300679755	-	Enebolig	Rammetillatelse	23.04.2018	201743871

Andre opplysninger

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



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 26/345/0/0

Adresse: Krohnegården 172 m.fl.

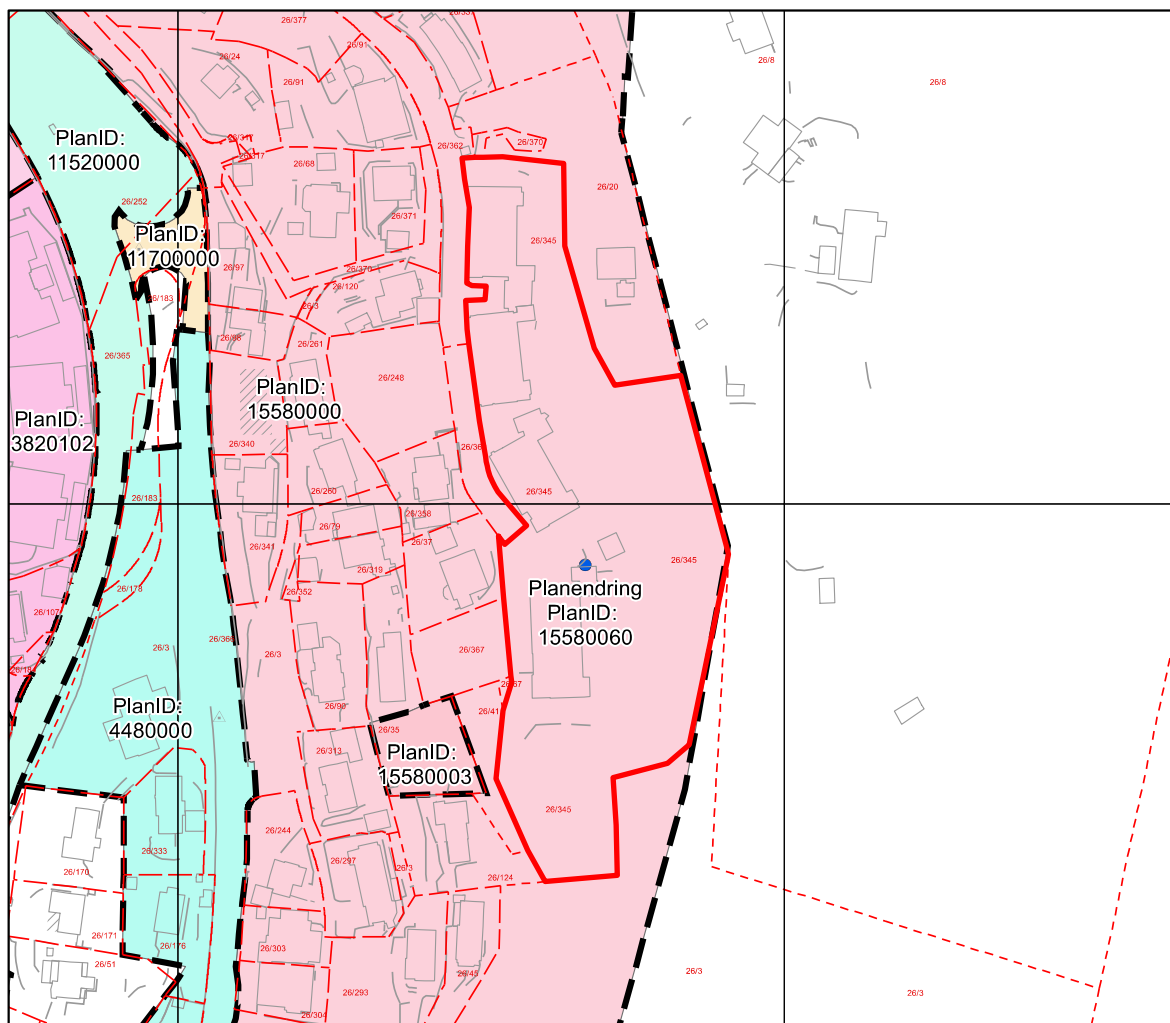


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15580000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 26/345/0/0

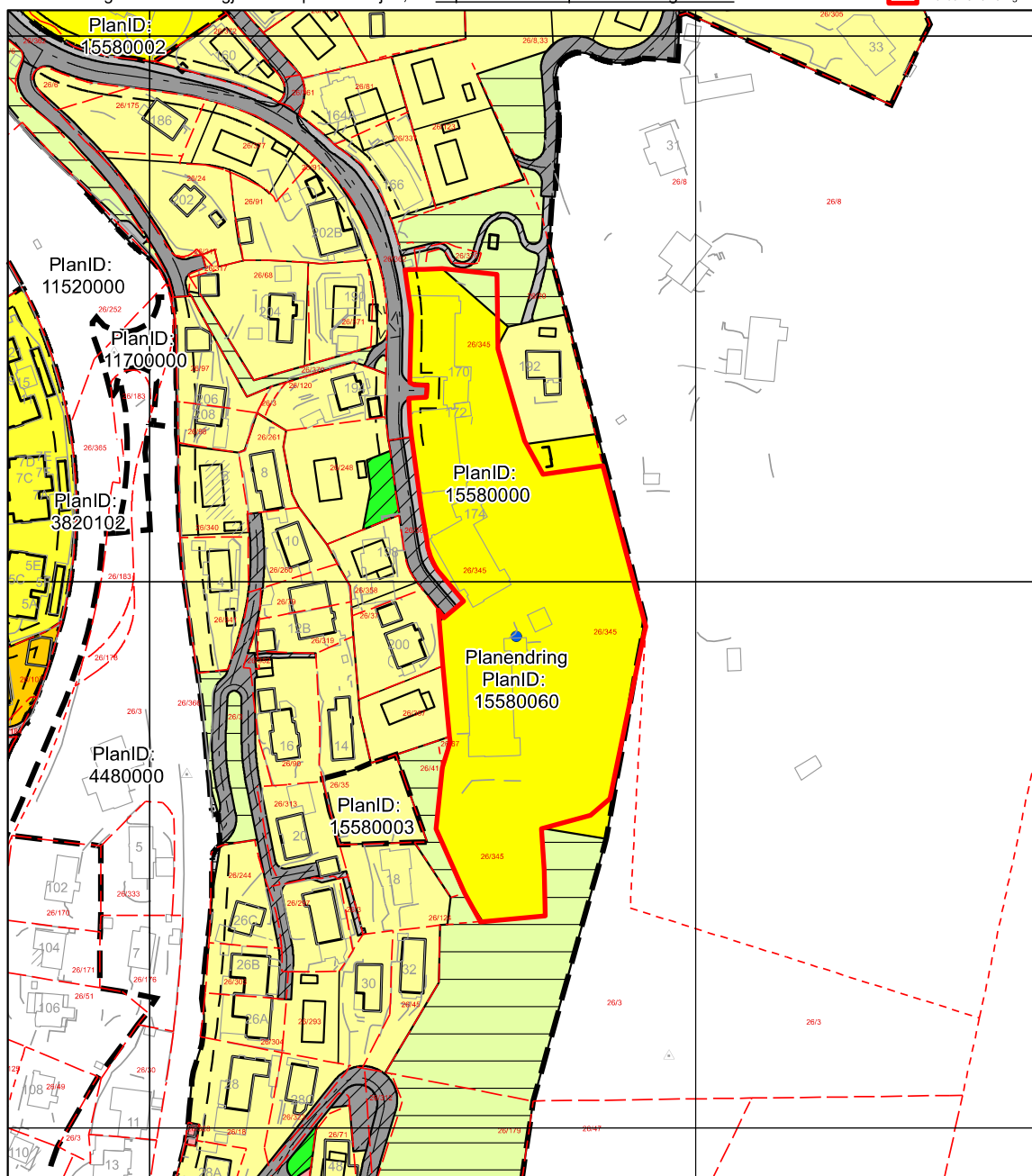
Adresse: Krohnegården 172 m.fl.



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

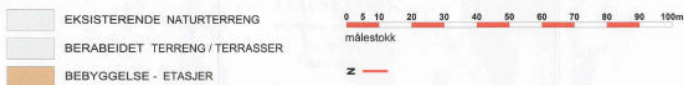
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

	Planendring	Formålsgrense		Reguleringsplan formålsgrense
Juridisklinje		Reguleringsformål §25 eldre PBL		Frittliggende småhusbebyggelse
	1203 - Regulert tomtegrense		Blokkbebyggelse	
	1211 - Byggegrense		Kjørevei	
	1213 - Planlagt bebyggelse		Annen veggrunn	
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen		Gangveg	
	1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet		Friluftsområde (på land)	
	1221 - Regulert senterlinje		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
	1222 - Frisikttlinje		Felles avkjørsel	
Begrensningsgrense gammel lov			Felles gangareal	
	Reguleringsplan restriksjonsgrense		Felles parkeringsplass	
Hensynssonegrense			Felles lekeareal for barn	
	Reguleringsplan hensynssonegrense		Felles grøntareal	
Begrensningsområde gammel lov		Arealformål PBL §12-5		
	640 - Frisiktsone	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)		1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner PBL §12-6				1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
	Sikringsone	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)		2011 - Kjøreveg
Plangrense				2012 - Gate med fortau
	Reguleringsplanomriss	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)		3001 - Grønnstruktur





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 16.12.2024

Arealplan-ID: 65270000

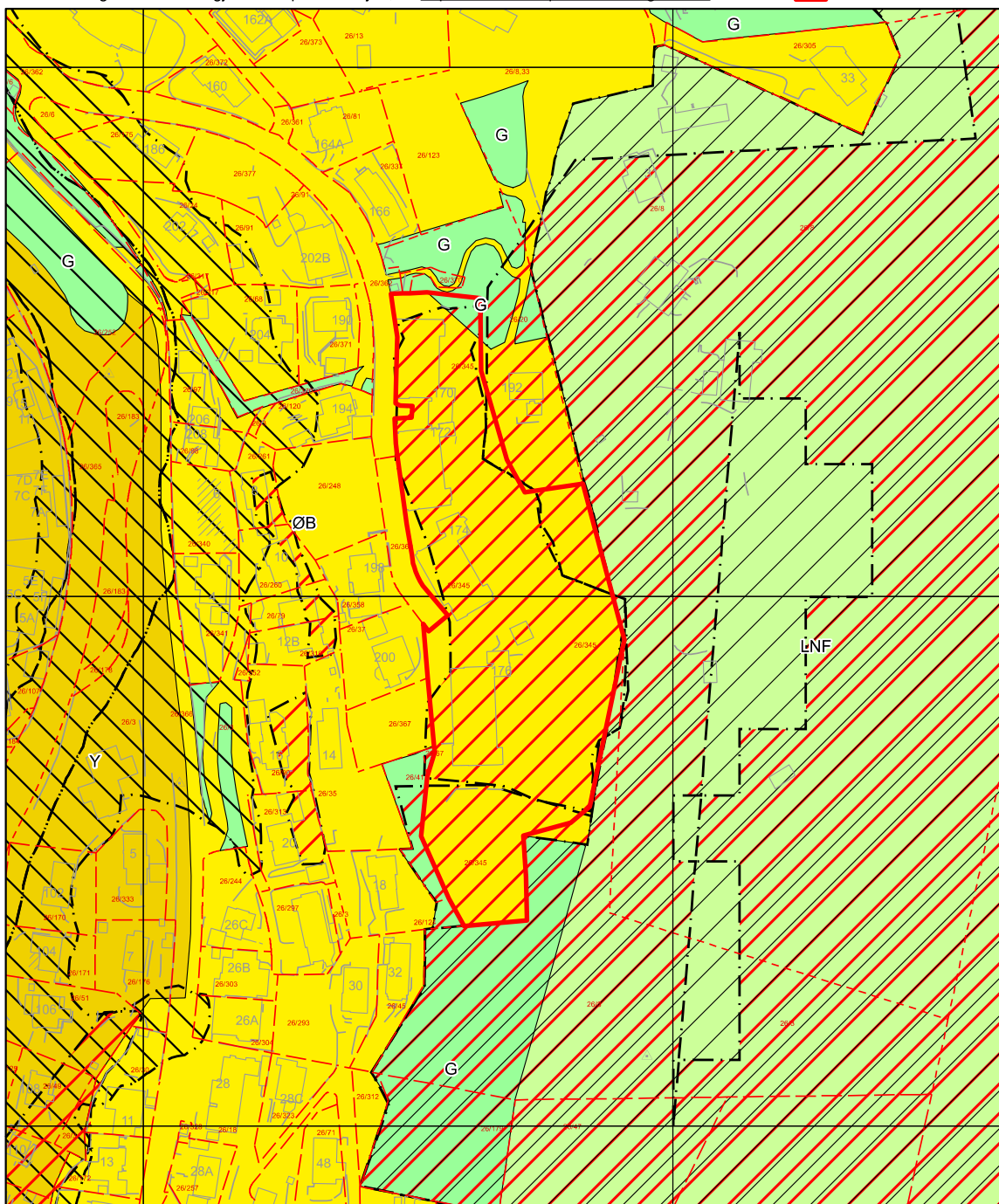
Gnr/Bnr/Fnr: 26/345/0/0

Adresse: Krohnegården 172 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



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:
Glenn M. Kristensen

Vårt saksnummer:
200402685/63

Dato:
290617

FERDIGATTEST

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

Eiendom : Gnr 26 Bnr 20
Adresse : Krohnegården 172
Tiltakshaver : BYBO AS
Tiltaket : Nybygg blokk – Hus 2

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 2».

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.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Krohnegården 172
5146 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen

Telefon: 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre